

Отчет № 738/09 об оценке

рыночной стоимости объекта: нежилое помещение площадью 129,7 кв.м. (ком. 1, 2, 3, 4, 4а, 4б, 4в, 4г, 5, 5а, 6, 7, 8, 9, 10, 11), расположенное в жилом здании по адресу: г. Москва, ул. XXXX, д. XX, корп. XX.

Составлен 22 сентября 2015 года.
г. Москва

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	3
1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	4
1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ).....	5
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	8
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	9
2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	13
3. ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	24
3.1. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	24
3.2. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	25
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
4.1. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
4.2. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	31
4.3. ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	31
4.4. ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	45
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ	61
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	65
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	66

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку.

Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 129,7 кв.м. (ком. 1, 2, 3, 4, 4а, 4б, 4в, 4г, 5, 5а, 6, 7, 8, 9, 10, 11), расположенное в жилом здании по адресу: г. Москва, ул. XXX, д. XX, корп. XX.
Состав объекта оценки	В состав оцениваемого помещения входят: Помещения на 1-м этаже здания: ком. 1 (кабинет), ком. 2 (кабинет), ком. 3 (кабинет), ком. 4 (холл), ком. 4а (шкаф встроенный), ком. 4б (шкаф встроенный), 4в (шкаф встроенный), 4г (шкаф встроенный), ком. 5 (коридор), ком. 5а (шкаф встроенный), ком. 6 (уборная), ком. 7 (умывальная), ком. 8 (коридор), ком. 9 (кабинет), ком. 10 (кабинет), ком. 11 (тамбур).
Характеристики объекта оценки	Общая площадь помещения 129,7 кв.м. Помещение расположено на 1-м этаже жилого дома и имеет отдельный вход с улицы, назначение помещения – нежилое. По состоянию на дату оцениваемое помещение используется для размещения офиса. Более подробные характеристики объекта оценки содержатся в разделе 2.2 данного отчета, а также в технических документах (см. Приложения к отчету).
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость. Итоговая стоимость должна быть выражена в виде числа, определение интервала значений не требуется.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Задачи оценки (предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения)	Результаты оценки предназначены для консультации заказчика о возможной стоимости объекта оценки при купле-продаже. Другое использование результатов оценки не предусматривается.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на помещение по состоянию на дату оценки принадлежало городу Москве. По состоянию на дату оценки помещение сдано в аренду, арендатор ООО «МММ», адрес места нахождения: 000000, г. Москва, ул. XXXX, д. XX, корп. XX. ОГРН 0000000000000, дата присвоения ОГРН 00.00.0000. Обременений права залогом, арестом или иных ограничений права оценщиком не выявлено.
Обременения объекта оценки	Сведения об обременениях объекта оценки в изученных Оценщиком документах отсутствуют. Оценка проводится в предположении, что обременений у объекта оценки нет.
Дата оценки	XX сентября 2015 года.

Дата проведения осмотра объекта оценки и особенности проведения осмотра	Дата осмотра: XX сентября 2015 года. Проведен визуальный осмотр всех комнат в помещении. Технические экспертизы, проверка оборудования или другие специальные исследования не проводились.
Срок проведения оценки	XX.09.2015-XX.09.2015

1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не проводит измерения физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Все иллюстративные материалы приводятся исключительно в целях облегчения визуального восприятия. Использование этих материалов в других целях не допускается.
6. Данные для оценки были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей и задач. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие

изменения рыночных условий и, соответственно, изменения величины стоимости объекта оценки.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан по указанной стоимости.

1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ)

Настоящим оценщик удостоверяет, что:

- все факты, изложенные в отчете, соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в отчете допущений и ограничений;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- оценщик не имеет какого-либо интереса в объекте аренды, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- вознаграждение оценщика не зависит от результатов оценки или от каких-либо аспектов отчета;
- оценщик произвел осмотр объекта аренды;
- ни одно лицо, кроме указанных в отчете, не оказывало значительного профессионального содействия в подготовке отчета.

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Заказчик	ООО «МММ», адрес места нахождения: 000000, г. Москва, ул. ХХХХ, д. ХХ, корп.ХХ. ОГРН 0000000000000, дата присвоения ОГРН 00.00.0000.
Оценщик	Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «КОРПОРАЦИЯ «ОЦЕНКА» Место нахождения: Г. Москва, ул. Б. Татарская, 35. ОГРН 1037709029050, дата присвоения 01.04.2003. В оценке принимали участие следующие оценщики: 1. Серебренников Андрей Александрович, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков 21 ноября 2007 года за регистрационным номером 01572, имеет диплом о профессиональной переподготовке ПП № 346872, выданный Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права 25 апреля 2003 года. Стаж работы в оценочной деятельности – с 2003 года, имеет полис обязательного страхования ответственности оценщика № 59-000426-09/14, выданный ОАО «Государственная страховая компания «Югория» 10.11.2014, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Срок действия договора страхования – до 09 ноября 2015 года включительно.

1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основанием для проведения данной оценки является договор на оказание услуг по оценке № ХХХ/АА, заключенный между Оценщиком и Заказчиком оценки ХХ.ХХ.2015.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

В настоящей работе оценивалось нежилое помещение площадью 129,7 кв.м. (ком. 1, 2, 3, 4, 4а, 4б, 4в, 4г, 5, 5а, 6, 7, 8, 9, 10, 11), расположенное в жилом здании по адресу: г. Москва, ул. ХХХХ, д. ХХ, корп.ХХ.

Идентификация помещения проводилась по данным из документов БТИ (см. Приложения к Отчету) и на основании осмотра, проведенного оценщиком. Собранные идентификационные данные обобщены в следующей таблице:

Таблица 3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

№ п/п	№ помещения, комнаты в здании по адресу: г. Москва, ул. ХХХХ, д. ХХ, корп.ХХ.	Площадь (кв. м.)	Назначение помещения
ПЕРВЫЙ ЭТАЖ			
1	1, 2, 3, 4, 4а, 4б, 4в, 4г, 5, 5а, 6, 7, 8, 9, 10, 11	129,7	Нежилое (учрежденческое)

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

При проведении оценки применялись два оценочных подхода - сравнительный и доходный. Затратный подход для оценки не применялся. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке, приведены в следующей таблице:

Таблица 4. Результаты оценки, полученные с применением различных подходов.

Объект оценки	Результат оценки сравнительным подходом, руб.	Результат оценки доходным подходом, руб.	Результат оценки затратным подходом, руб.
Нежилое помещение (ком. 1,2,3,4,4а,4б,4в,4г,5, 5а,6,7,8,9,10,11) на 1-ом этаже здания по адресу: г. Москва, ул. XXXX, д. XX, корп. XX.	17 423 250	16 531 494	не применялся

Проделанные в рамках каждого из примененных подходов расчеты, а также использованная для проведения оценки информация изложены далее в настоящем отчете.

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

В результате согласования результатов, полученных с помощью подходов, использованных при проведении оценке, оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость нежилого помещения площадью 129,7 кв.м. (ком. 1, 2, 3, 4, 4а, 4б, 4в, 4г, 5, 5а, 6, 7, 8, 9, 10, 11), расположенного в жилом здании по адресу: г. Москва, ул. XXXX, д. XX, корп. XX., на дату оценки составляет 17 100 000 (Семнадцать миллионов сто тысяч) рублей.

Генеральный директор Серебренников А. А.

ООО
«КОРПОРАЦИЯ
«ОЦЕНКА»

Оценщик: Серебренников А. А.

Печать

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

1. Полученная итоговая стоимость не может быть использована иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку (цели и задачи оценки). Использование полученной итоговой стоимости для решения задач, отличных от указанных в задании на оценку, может привести к неверным выводам.
2. Полученная итоговая стоимость действительна лишь на дату оценки.
3. Полученная итоговая стоимость представляет собой обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом принятых допущений и не является гарантией того, что объект оценки будет продан или иным образом отчужден по указанной стоимости.

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ, мнения и выводы были получены, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. в редакции, действующей на дату оценки, и Федеральными стандартами оценки:

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)".
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)".
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N3)".
4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)".

Вышеперечисленные стандарты используются, поскольку они являются обязательными для использования при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

5. Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков (РОО) – данные стандарты применяются в части, не противоречащей, а дополняющей и поясняющей федеральные стандарты оценки. Эти стандарты применяются потому, что они являются обязательными для использования оценщиками – членами РОО.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Рассматриваемое помещение находится в пятиэтажном жилом здании по адресу: г. Москва, ул. ХХХХ, д. ХХ, корп.ХХ.

Рассматриваемое здание находится на территории жилого квартала, ограниченного с севера и северо-востока – улицей ХХ, улицей, с юга – улицей ХХХ, с запада – улицей АА, с востока – НН проездом. Кадастровый номер квартала: 77:02:0018ХХХ.¹

Земельный участок, на котором расположено здание, примыкает к ХХ улице, фасад здания выходит на улицу ХХ (так называемая «1-я линия домов», т.е. расположение у красной линии, в противоположность расположению внутри квартала).

Подъезд к зданию осуществляется по ХХ улице. Покрытие улицы – асфальтовое, автомобильное движение может осуществляться всесезонно. Ближайшие автомагистрали – Проспект Мира (около 0,7 км). Ближайшие станции метрополитена – «ВДНХ» (около 1,6 км) и «Ботанический Сад» (около 1,1 км).

Участок расположен в жилом квартале, преобладающая окружающая застройка – многоквартирные кирпичные жилые дома постройки 1950-1960гг., присутствуют также и панельные жилые дома более поздних годов постройки и административные здания.

В процессе визуального осмотра, а также изучения документов БТИ (см. Приложения), чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно влияющих на оцениваемый объект недвижимости, Оценщиком выявлено не было.

Рассматриваемая территория по административному делению относится к Северо-восточному административному округу (СВАО) г. Москвы, муниципальный район Ростокино.

2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики здания, в котором расположено рассматриваемое помещение, и самого помещения были получены из документов БТИ по помещению, (см. документы в Приложениях), информационного интернет-портала г. Москвы «Москва - наш город» (<https://gorod.mos.ru/>), Публичной кадастровой карты Росреестра (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>), а также в результате визуального осмотра объекта.

Оцениваемое помещение находится в пятиэтажном кирпичном жилом здании, 1957 года постройки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. ХХХХ, д. ХХ, корп.ХХ. Кадастровый номер здания: ХХ:ХХ:ХХХХХХХ:ХХХХ. Группа капитальности здания – первая. Первоначальное назначение данного здания - жилое. По состоянию на

¹ Источник данных: Публичная Кадастровая Карта, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

дату оценки здание используется как многоквартирный жилой дом, на первом этаже имеются нежилые помещения.

Таблица 5. Общие сведения о здании (источник - документы БТИ – см. Приложения).

Тип здания	жилое
Год постройки	1957
Количество этажей	5
Количество подземных этажей	1
Количество квартир	62
Общая площадь	5685 кв.м. ² 5625,9 кв.м. ³
Площадь застройки	1200 кв.м.
Стены	кирпичные
Количество подъездов	3
Количество лифтов пассажирских	3
Количество лифтов грузопассажирских	0
Отопление	центральное
Водопровод	городская сеть
Канализация	городская сеть
Телефон	МГТС
Горячее водоснабжение	городская сеть
Электроснабжение	городская сеть
Памятник архитектуры	нет
Физический износ здания по данным БТИ ⁴	45%
Физический износ здания, определенный оценщиком на дату оценки	58% Физический износ рассчитывался методом срока жизни. В рамках данного метода физический износ рассчитывается по формуле: $I(\%) = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} * 100$, где: ЭВ-эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую стороны. ЭЖ-типичный срок экономической жизни объекта. Расчет: $(2015-1957)/100 * 100 = 58\%$
Учетный номер	XXXXXXXXX

Оцениваемое помещение расположено на первом этаже здания и имеет свой отдельный вход со стороны фасада здания, выходящего непосредственно на XX улицу.

² По данным интернет-портала «Москва-наш город» <https://gorod.mos.ru/?show=objects&action=show&id=1450270&addr=75097>

³ По данным выписки из технического паспорта на здание (строение)

⁴ Согласно справке БТИ на 1999г.

Состояние помещения – пригодно для эксплуатации по прямому назначению. По состоянию на дату оценки, оцениваемое помещение используется как офисное (административное).

Согласно классификации, принятой в «Справочнике оценщика недвижимости», т.1 [6], объект оценки относится к группе низкокласных офисно-торговых объектов (отапливаемые помещения в старых зданиях, предназначенные для размещения офисов, небольших магазинов, салонов, аптек и т.п. – раздел 5.5 справочника).

Таблица 6. Общие сведения об оцениваемом помещении (источник - документы БТИ, приведенные в Приложениях и данные визуального осмотра объекта).

Тип помещения	Встроенное
Этаж	1
Общая площадь, кв. м	129,7 кв.м.
Количество комнат	16
Общий или отдельный вход	отдельный вход с улицы
Высота потолков, м	3,05
Назначение помещения	Нежилое (учрежденческое)
Текущее использование помещения	офис
Конфигурация помещения (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	функциональная
Физический износ	Соответствует аналогичному параметру здания (см. таблицу выше)
Функциональное устаревание	Функциональное устаревание (функциональный износ) возникает в связи с несоответствием помещения современным требованиям: к планировке, техническому оснащению, дизайну и т.д. Поскольку оцениваемое помещение имеет функциональную планировку, функциональное техническое оснащение, современную отделку, то функциональное устаревание у оцениваемого помещения отсутствует.
Внешнее устаревание	Внешнее устаревание (внешний износ) – это снижение стоимости помещения вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного либо экономическими, либо политическими, либо другими внешними факторами (общий экономический упадок района, действия правительства или местной администрации в области налогообложения, страхования и прочие изменения на рынке капитала, земли, занятости, негативные изменения в инфраструктуре района, экологическая ситуация). В данном случае, общего упадка района - нет, действий правительства или местной администрации, имеющих отрицательное влияние на объект, в области налогообложения, страхования, занятости, отдыха, образования - нет. Поэтому внешнее устаревание у оцениваемого помещения отсутствует.
Внутренняя отделка	Внутренняя отделка: покрытие полов – частично плитка, частично - ковролин; стены – окраска, стены в уборной - плитка; потолки – подвесные потолки с интегрированными источниками освещения, частично – окраска. Имеется система приточно-вытяжной вентиляции, кондиционеры воздуха.
Состояние отделки (отсутствует или требует замены, требуется косметический ремонт, среднее состояние (стандартный ремонт), люкс (дизайн проект)) ⁵	Среднее состояние (стандартный ремонт). Отделка комнат в оцениваемом помещении находится в хорошем состоянии; в комнате №1 имеется незначительное повреждение отделки - на потолке след от протечки воды (площадь поврежденного участка около 1 кв. м.). По мнению оценщика, данное повреждение из-за своей

⁵ Качественная шкала оценки состояния отделки низкокласных торгово-офисных помещений в соответствие с работой: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости» Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» [6]

	незначительности не влияет на пригодность помещения к эксплуатации. В целом, по состоянию на дату оценки состояние оцениваемого помещения можно охарактеризовать как пригодное для эксплуатации по своему прямому назначению.
Обеспеченность коммунальными услугами	Отопление-центральное, водопровод-городская сеть, канализация-городская сеть, электричество – городская сеть.
Имущественные права на помещение	Право собственности на помещение по состоянию на дату оценки принадлежало городу Москве. По состоянию на дату оценки помещение сдано в аренду, арендатор ООО «МММ», адрес места нахождения: 000000, г. Москва, ул. ХХХХ, д. ХХ, корп.ХХ. ОГРН 0000000000000, дата присвоения ОГРН 00.00.0000.
Обременения права	Не выявлены

Фотографии оцениваемого помещения приведены в Приложениях.

Балансовая стоимость помещения в бухгалтерском учете собственника здания не определена, поскольку оцениваемое помещение не является отдельным объектом бухгалтерского учета.

Обременений рассматриваемого помещения залогом или иных обременений рассматриваемого помещения оценщиком не выявлено.

2.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки (аренды), Оценщик использовал информацию из следующих документов:

1. Копия договора аренды нежилого объекта №ХХХХХХот ХХ.ХХ.ХХХХг.
2. Копия дополнительного соглашения от ХХ.ХХ.2013 к договору аренды №ХХХХХХот ХХ.ХХ.ХХХХг.
3. Копия Выписки из технического паспорта на здание (строение), выданного Северо-Восточным ТБТИ г. Москвы.
4. Копия поэтажного плана помещения, выданного Северо-Восточным ТБТИ г. Москвы.
5. Копия экспликации помещения, выданной Северо-Восточным ТБТИ г. Москвы.
6. Копия справки об уточнении площади помещения, выданной Северо-Восточным ТБТИ г. Москвы.
7. Копия справки БТИ о состоянии здания, выданной Северо-Восточным ТБТИ г. Москвы.

Дополнительная информация о помещении получена при визуальном осмотре. Фотографии помещения приведены в Приложениях.

2.4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости:

С начала 2014 года и по настоящее время рынок недвижимости Москвы и России в целом находится под давлением геополитических и макроэкономических факторов. Конфликт вокруг Украины, ухудшение отношений с западными странами, введение санкций, отток капитала, падение цен на нефть и девальвация рубля – все эти обстоятельства отрицательно повлияли на недвижимость. Цены на недвижимость снизились, активность покупателей также в целом снизилась (за исключением кратких периодов ажиотажного спроса во время резких скачков курса рубля).

На протяжении 2014 года внешние факторы успели дважды вызвать ажиотажный спрос на недвижимость. Первая волна ажиотажа пришлась на начало 2014 года и длилась с января по середину апреля. Такова была реакция людей на ситуацию с присоединением Крыма и ухудшение отношений с западным миром. Тогда в равной мере повысилась активность как инвестиционных покупателей, так и людей, поспешивших побыстрее приобрести недвижимость для удовлетворения собственных нужд, покупку которой они раньше откладывали.

Вторая волна ажиотажа на рынке недвижимости стала зарождаться в ноябре и достигла своего апогея в декабре 2014 года на фоне беспрецедентного обвала рубля. Она оказалась даже более сильной и более эмоциональной, чем первая, но, видимо, она станет и более краткосрочной. По сути, рынок недвижимости захлестнула та же паника, что и все другие товарные рынки, и большинством людей двигало желание купить хоть что-нибудь, чтобы спасти деньги.

Ситуация на московском рынке недвижимости ухудшилась не только относительно докризисных 2006-2007гг., но даже по сравнению с достаточно сложными 2010-2011 гг. Экономический рост в России практически полностью исчез, соответственно, стагнируют доходы бизнеса и населения. Из-за геополитических проблем из страны высокими темпами уходит капитал (в 2014г. отток составил \$115 млрд).

Снижению спроса способствуют и высокие ипотечные ставки. По западным меркам, ипотека в России была дорогой всегда, однако в 2011-2012 гг. и отчасти в 2013 г. наблюдались попытки удешевления этого продукта. Сейчас тренд сменился на противоположный: ограничение доступа российских банков на западные финансовые рынки из-за санкций приводит к недостатку ликвидности в отечественной экономике, росту стоимости фондирования для банков и, соответственно, ставок по кредитам для населения. Вопрос о том, насколько и когда именно подорожает ипотека, остается открытым, но подешеветь в таких условиях она точно не сможет.

Впрочем, сейчас внутренние факторы рынка недвижимости, вроде баланса спроса и предложения, не являются определяющими. На первый план вышла геополитическая ситуация, от которой теперь во многом зависит состояние отечественной экономики, а значит, и рынка недвижимости. Прогнозировать развитие событий в геополитической

сфере не представляется возможным – они во многом носят формальный характер, однако ясно, что в ближайшие годы ситуация безоблачной не будет.

Основные макроэкономические показатели: ⁶

В июле 2015 года инфляция резко ускорилась относительно значений, зафиксированных в предыдущие месяцы текущего года. За отчетный месяц потребительские цены в среднем выросли на 0,8%, оказавшись при этом ниже ожиданий экспертов. Ускорение роста цен было обусловлено единовременной индексацией регулируемых тарифов, которая в отчетном месяце составила 7,1% (против 2,8% в июле 2014 года). По расчетам, индексация тарифов объясняет порядка 0,6 п.п. прироста потребительских цен в июле текущего года. При этом цены на продовольственные товары продолжили снижаться в отчетном месяце (на 0,3%), что позволило частично компенсировать влияние значимого роста тарифов на ИПЦ.

Накопленная за семь месяцев 2015 года инфляция равнялась 9,4% против 5,3% в январе-июле прошлого года.

Вслед за увеличением месячных показателей прироста было зафиксировано ускорение инфляции в годовом выражении (до 15,6% против 15,3% в июне). Напомним, что в феврале - марте текущего года был побит рекорд по инфляции, установленный в период мирового продовольственного кризиса 2007-2008 гг. Тогда максимальный прирост потребительских цен был равен 15,1%, а в период мирового экономического кризиса 2008-2009 гг. темпы прироста цен, увеличившиеся на фоне девальвации, не превышали 14,1%. В начале текущего года инфляция составила 16,9%.

В июле 2015 года базовый индекс потребительских цен составил, как и месяцем ранее, 0,4% против 0,6% в июле прошлого года. В годовом выражении базовая инфляция замедлилась до 16,5% против 16,7% месяцем ранее. Напомним, что зафиксированная по итогам первого квартала 2015 года базовая инфляция (17,8%) представляла собой максимальное значение за весь период публикации данных о динамике БИПЦ (с 2003 года).

Показатель базовой инфляции, очищенной от сезонности, достигший пикового уровня в январе 2015 года (3,3%), в последующие месяцы ощутимо снизился – до 0,6% в июне и 0,5% в июле текущего года.

По итогам 2014 г. рост ВВП РФ составил лишь 0,6%, при этом в 4к рост составил 0,4% г/г. Прогнозы на 2015 г. предполагают сокращение экономики от 2,5-3,0% (МЭР) до 5% (ЕБРР) и более. ЦБ РФ не ожидает улучшения ситуации раньше 1 квартала 2016 г. Долгосрочные перспективы российской экономики еще более неопределенны: базовый прогноз МЭР предполагает рост ВВП на 2,8% в 2016 г., ЦБ РФ прогнозирует, что в 2016 г. экономика РФ сократится еще не менее чем на 1%. Фактически, общим местом всех прогнозов сейчас является лишь то, что экономические и политические санкции против РФ будут сохранены как минимум до 2017 г.

⁶ По материалам Экономической экспертной группы (ЭЭГ) <http://www.eeg.ru>

В январе-феврале 2015 г. промышленное производство сократилось на 0,4% г/г, инвестиции в основной капитал упали на 6,4% г/г, оборот розничной торговли сократился на 6,1% г/г – падение было зарегистрировано впервые с 2009 г.

После экстренного повышения ключевой ставки до 17% в декабре 2014 г. ЦБ РФ дважды в течение 1к корректировал ставку вниз. На фоне неопределенности в экономике краткосрочные ставки доходностей по облигациям росли сильнее и превысили доходности более длинных инструментов. ОФЗ торгуются с доходностью ниже ключевой ставки ЦБ РФ, а среди корпоративных бумаг преобладают облигации со сроком до погашения/оферты в пределах 2 лет.

Отмена валютного коридора и фактическое прекращение интервенций ЦБ в ноябре 2014 г. привели к резкому обесценению рубля, усилив эффект падения нефтяных цен. По итогам 2014 г. курс рубля к доллару снизился на 72%, максимальное падение превышало 100%. В 1к15 рубль замедлил падение относительно доллара США до 2,5%, поддержку российской валюте оказала и растущая нефть (+19% с минимума в январе 2015 г.).

Падение цен на нефть, резкая девальвация рубля и усиление неопределенности в конце прошлого года обусловили существенное ухудшение потребительских ожиданий: в IV кв. 2014 г. индекс потребительской уверенности упал на 11 п.п. по сравнению с III кв. В январе-июне 2015 г. реальная зарплата упала на 8,5%, а реальные располагаемые доходы снизились на 3,1% в годовом сопоставлении. При этом индекс потребительской уверенности во II кв. дополнительно снизился на 5 п.п. относительно IV кв. Резкое сокращение реальных доходов и дальнейшее ухудшение ожиданий обусловили негативную динамику потребления: розничный товароборот в январе-июне упал на 8,0% в годовом сопоставлении, а объем платных услуг населению – на 1,5%.

Социально-экономическая дифференциация населения в первом полугодии 2015 года несколько снизилась относительно аналогичного периода годом ранее. Так, коэффициент Джини составил 0,396 против 0,412, тогда как коэффициент фондов снизился до 13,8 против 15,5.

Что касается использования доходов населения, в январе-июне 2015 года снизилась доля средств на покупку товаров и услуг – до 74,2% против 77,2% за аналогичный период годом ранее. Доля сбережений, напротив, заметно выросла (до 13,6%) относительно значений, зафиксированных в первом полугодии 2014 года (5,6%). При этом доля организованных сбережений во вкладах и ценных бумагах составила за отчетный период 4,4% против -0,4% годом ранее. Напомним, что на протяжении большей части прошлого года доля организованных сбережений уверенно снижалась, что было обусловлено ростом недоверия к российской банковской системе на фоне участившихся отзывов лицензий у банков, санкций по отношению к отдельным банкам и масштабной девальвацией рубля. В сложившейся ситуации население предпочитало другие формы сбережения средств, в частности, покупку валюты и недвижимости. Статистика за последние месяцы показывает, что доверие к банковской системе начинает восстанавливаться, и население активно наращивает рублевые средства на счетах в коммерческих банках.

Показатель, характеризующий изменение средств на руках у населения, составил в январе-июне -2,7% против -0,3% годом ранее, а доля средств на оплату обязательных платежей снизилась до 10,8% против 11,8%. Доли средств на покупку валюты снизилась по сравнению с первым полугодием прошлого года с 5,7% до 4,1%.

Таблица 7. Прогнозы развития российской экономики в 2015-2016 гг. (Citibank)

Прогноз развития экономики России в 2015-2016 гг. от 2014	2014	2015	2016
Темп роста ВВП, % к пред. г.	0,6	-3,0	1,6
Внутренний спрос, % к пред. г.	-0,5	-5,4	1,1
Потребление домохозяйств, % к пред. г.	0,5	-7,0	1,0
Инвестиции в основной капитал, % к пред. г.	-3,5	-5,6	2,5
Экспорт товаров и услуг, % к пред. г.	0,0	-1,0	1,0
Импорт товаров и услуг, % к пред. г.	-3,0	-8,0	2,5
Инфляция ИПЦ, %, среднегодовая	7,8	14,6	7,2
Уровень безработицы, %	5,2	7,0	6,5
Баланс счета текущих операций, млрд долл.	60,3	50,1	44,8
Баланс счета текущих операций, % ВВП	3,1	4,5	3,8
Баланс консолидированного бюджета, % ВВП	0,0	-3,0	-1,5
Курс доллара США, среднегодовой, руб./долл.	38,6	66,9	68,8

Основные экономические показатели г. Москвы:⁷

Оценка численности постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2015 г. составила 12197,6 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-июне 2015 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся в январе-июне 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилось на 2,2% и составило 67,1 тыс. человек, число умерших возросло на 4,9% и составило 61,7 тыс. человек. За январь-июнь 2015 г. браков зарегистрировано 39965, или на 1,7% меньше, чем за январь-июнь 2014 г., разводов зарегистрировано 20791 - меньше на 6,9%.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов УФМС России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-мае 2015 г. в Москву прибыло 132,0 тыс. человек, выбыло - 63,2 тыс. человек, миграционный прирост составил 68,8 тыс. человек.

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве, по состоянию на 1 июля 2015 г. насчитывалось 1383 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, объединения, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие, но зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

⁷ По материалам территориального органа федеральной службы государственной статистики по г. Москве <http://moscow.gks.ru/>

Из общего количества хозяйствующих субъектов 228 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы с видами деятельности в сфере торговли (36,7% от общего числа предпринимателей), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (28,5%), транспорт и связь (11,3%), предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (8,4%), обрабатывающие производства (4,9%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 июля 2015 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (46,8%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг (20,3%), строительства (8,8%), обрабатывающих производств (6,8%).

Из общего числа предприятий 90,5% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,3% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 4,8% - в иностранной собственности, 0,6% - в смешанной российской собственности и 2,0% - в смешанной российской и иностранной собственности.

За январь-май 2015 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы крупных и средних предприятий и организаций (без банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 1708 млрд. рублей прибыли (за январь-май 2014 г. по сопоставимому кругу предприятий - 1056,8 млрд. рублей прибыли) и увеличился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 61,6%.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-май 2015 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам - 337,2 млрд. рублей прибыли (в 10,2 раза больше, чем в январе-мае 2014 г.), в строительстве - 6,8 млрд. рублей прибыли (55,3% к январю-маю 2014 г.), в торговле (включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования) - 807,2 млрд. рублей прибыли (113% к январю-маю 2014 г.), на предприятиях транспорта и связи - 235,5 млрд. рублей прибыли (в 2,2 раза больше, чем в январе-мае 2014 г.).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-май 2015 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. увеличилась на 0,4 процентных пункта и составила 30,5%. Сумма убытка на 1 июня 2015 г. составила 212,6 млрд. рублей, на 1 июня 2014 г. убыток составлял 227,8 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 19,5 млрд. рублей (на 1 июня 2014 г. - 27,6 млрд. рублей), в строительстве - 15,6 млрд. рублей (на 1 июня 2014 г. - 10,9 млрд. рублей), на предприятиях транспорта и связи - 33,5 млрд. рублей (на 1 июня 2014 г. - 37,5 млрд. рублей), в торговле - 32,7 млрд. рублей (на 1 июня 2014 г. - 45,7 млрд. рублей).

Таблица 8. Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы в январе-июне 2015 года.

	В фактических ценах	Январь-июнь 2015 г. в % к январю-июню 2014 г., в сопоставимой оценке	Июнь 2015 г. в % к июню 2014 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-июнь 2014 г. в % к январю-июню 2013 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %		87,2	84,5	101,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	273131,6	101,5	95,0	111,3
Инвестиции в основной капитал по крупным организациям за январь-май, млн. руб.	198496,2	102,6	107,4	100,8
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	1835,9	117,5	77,8	131,6
Оборот розничной торговли, млн. руб.	2176729,1	90,3	96,3	102,6
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности, млн. тонн	10,2	78,2	85,3	94,3
Номинальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-май, руб.	61489,0	105,6	111,0	111,1
Реальная заработная плата одного работника за январь-май, %		90,6	95,1	103,9
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги, %		116,5	116,3	107,1
Стоимость минимального набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчины трудоспособного возраста), рассчитанная по среднероссийским нормам потребления (на конец июня), руб.	4550,4	116,9	116,9	108,1
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец июня), тыс. человек	34,7	147,5	147,5	90,9

Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки:⁸

Объект оценки принадлежит к сегменту нежилых помещений, расположенных на нижних этажах жилых и административных зданий. Такие помещения иногда классифицируют на рынке как «помещения свободного назначения», т.е. пригодными для размещения небольших офисов или предприятий сферы услуг (салонов, стоматологических кабинетов, мед. центров и т.п.). Объект оценки представляет собой встроенное помещение на первом этаже жилого дома, назначение помещения – нежилое (учрежденческое), используется как офисное помещение.

В настоящее время большую часть рынка офисных помещений занимают специализированные бизнес-центры различных классов (А, В, С).

Объем введенных в эксплуатацию офисов классов А и В по итогам I полугодия 2015 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. на 58% и составил 224 тыс. м², из которых 167 тыс. м² соответствуют классу А и 57 тыс. м² – классу В. По итогам I полугодия 2015 г. объем предложения введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей в Москве достиг почти 15 млн м². Снижение строительной активности стало результатом низкого спроса на фоне увеличивающихся объемов введенных в эксплуатацию в 2013–2014 гг. офисов: именно эти объекты сегодня формируют почти половину (46%) объема свободных офисных площадей классов А и В.

В классе С практически не отмечается ввод в эксплуатацию новых офисных помещений. Это связано с тем, что строительство новых объектов и реконструкция уже существующих зданий ориентирована на класс В.

Доля вакантных площадей по итогам II полугодия скорректировалась до уровня 28,2% в офисах класса А и 17,3% в офисах класса В. В классе В- и С доля вакантных площадей составила от 4% до 10% в зависимости от района города. В классе В- и С доля вакантных площадей составила от 4% до 12%, в зависимости от района города. Относительно небольшое количество вакантных площадей в классе С показывает, что арендаторы, в первую очередь, отказываются от дорогих площадей и предпочитают пережить кризис арендуя более дешевые площади. Объем предложений к продаже офисных помещений класса С за последний полгода практически не изменился.

По итогам I полугодия 2015 г. объем поглощения качественных офисных площадей в Москве составил 61 тыс. м², снизившись на 73% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и почти на 90% по сравнению с I полугодием 2013 г.

Сделки по пересогласованию условий аренды по-прежнему преобладают в общем объеме сделок (75% в I полугодии 2015 г. против 45% по итогам I полугодия 2014 г. и 25% за аналогичный период 2013 г.): оптимизируя расходы, компании- арендаторы стараются изменить текущие условия аренды в соответствии с рыночной ситуацией. однако стоит отметить, что во II квартале 2015 г. доля сделок по пересогласованию условий

⁸ По материалам компании «Найт Франк» <http://www.knightfrank.ru/>

уменьшилась по сравнению с началом года, и мы ожидаем, что в случае сохранения текущей конъюнктуры рынка данная тенденция сохранится.

В то же время, помимо уменьшения количества, сокращается и средний размер сделки: за период с января по июнь 2015 г. он составил 1 063 м², а всего за этот период была закрыта только одна сделка площадью более 10 тыс. м². Важно отметить, что доля сделок по аренде площадей в офисных центрах, находящихся в стадии строительства, уже на протяжении 2 лет демонстрирует снижение, а с января по июль 2015 г. на рынке качественной офисной недвижимости не было закрыто ни одной сделки по аренде офисных площадей по предварительным договорам аренды.

Некоторое укрепление российского рубля и стабилизация цен на нефть дали основание для пересмотра прогнозов по экономическому развитию страны в сторону улучшения, в связи с чем ряд компаний вернулся к приостановленным ранее сделкам по аренде и покупке офисных площадей, дав сигнал рынку о хоть и незначительном, но восстановлении спроса. Так, во II квартале были закрыты две крупнейшие с начала 2015 г. сделки по аренде офисов класса А. Стоит отметить, что обе компании арендовали офисные площади в бизнес-центрах, расположенных в активно развивающемся деловом районе ленинградского направления.

Наименьший объем сделок по аренде пришелся на объекты, расположенные вблизи МКАД. Сегодня в условиях снижения ставок аренды компании имеют возможность арендовать качественные офисные площади в развитых деловых районах, не столь удаленных от центральной части города.

В части распределения спроса по профилю компаний по итогам I полугодия 2015 г. наибольшую долю (28%) в общем объеме сделок по аренде и продаже офисов классов А и В занимают компании производственного сектора. Данный объем обусловлен, прежде всего, несколькими сделками: во II квартале 2015 г. были заключены крупные сделки по аренде офисных площадей компаниями BASF, Caterpillar и Swatch Group. также стоит отметить крупную сделку по аренде компанией Mars – 8,6 тыс. м² в офисном комплексе «Алкон», за счет которой доля компаний FMCG- сектора составила 19% в общем объеме сделок по аренде и покупке офисных площадей. По-прежнему низкую активность на рынке демонстрируют компании-представители банковского сектора, что связано с ограничениями в отношении российской банковской системы, а также с сокращением объемов кредитования как физических, так и юридических лиц.

При отсутствии дополнительных внешних и внутренних экономических шоков не ожидается существенного ухудшения динамики основных показателей рынка офисной недвижимости до конца 2015 г.

В связи с переносом сроков окончания строительства объем введенных в эксплуатацию офисных площадей в 2015 г., скорее всего, составит порядка 730 тыс. м². Также ввиду высокой степени неопределенности и отсутствия возможности привлечения доступного кредитного финансирования строительство большинства объектов, находящихся на начальном этапе, а также в стадии проекта, приостановлено. Подобная ситуация по аналогии с наблюдавшейся в 2008–2009 гг. в перспективе 2–3 лет может привести к минимальному объему введенных в эксплуатацию

офисных площадей.

Собственники офисных площадей, уже снизив запрашиваемые ставки аренды до исторических минимумов, вероятнее всего, займут выжидательную позицию, а средневзвешенная ставка аренды может незначительно скорректироваться за счет ввода в эксплуатацию отдельных объектов.

Кроме офисов, расположенных в бизнес-центрах, на московском рынке коммерческой недвижимости представлены офисные помещения и помещения общего назначения, находящиеся в жилых зданиях и административных зданиях, не являющихся бизнес-центрами. Зачастую, это либо реконструированные квартиры, выведенные из жилого фонда, либо бывшие технические (вспомогательные) помещения зданий, приспособленные для офисных целей, либо нежилые первые этажи. Отдельно нужно отметить предложения офисных помещений в новых жилых комплексах, в которых помещения первого этажа изначально, в соответствии с проектом, планировалось использовать как коммерческую недвижимость общего назначения.

В силу того, что помещения в жилых домах менее престижны с точки зрения реализации офисных функций, стоимость их (при прочих равных условиях) ниже, чем стоимость офисов в бизнес-центрах. Так, например, в СВАО г. Москвы цена предложений на продажу нежилых помещений общего назначения, расположенных в жилых домах, в среднем составляет 120 000 – 175 000 руб./м.кв., а в бизнес центрах стоимость метра может достигать 250 000 руб.

Анализ цен предложений в рассматриваемом сегменте и основных факторов, влияющих на цены:

Стоимость продажи офисных помещений в районе станций метро: ВДНХ и Ботанический сад (район расположения объекта оценки) показывает, что диапазон цен продажи помещений площадью 50-500 м.кв. в данном районе составляет 120 000 – 175 000 руб/м.кв.

В качестве иллюстрации состояния рынка в выбранном районе оценщик приводит ряд предложений о продаже, с помощью которых можно составить представление о диапазоне цен и влиянии основных факторов на цену продажи.

Предложение 1: «Москва, Останкинский, проспект Мира, 119 ВДНХ 8 мин. пешком. 36 500 000 руб. 171 362 руб. за м2. Общая информация: Этаж: 1 / 1 Площадь: 213,0 м2 Здание: административное Тип договора: продажа объекта Пропускная система: нет Мебель: нет мебели. Представитель: Мизль. Офис на Петровке. Предлагается в продажу отдельно стоящий особняк 1949 года постройки на территории ВВЦ. Все коммуникации. Назначение: В данный момент офисное здание. Собственником фирмы является единственный учредитель». Источник: <http://www.cian.ru/sale/commercial/6739092/>

Данное предложение иллюстрирует изменение цены в зависимости от близости к центрам деловой активности, объект находится на территории ВДНХ. Цена 171000 р./м2 . существенно выше, чем цены на аналогичные помещения, находящиеся за территорией ВДНХ. Непосредственное нахождение объекта недвижимости в центре деловой активности является

важным ценообразующим фактором.

Предложение 2: «Москва, Бабушкинский, Верхоянская улица, 18К1 Свиблово 8 мин. пешком. 10 500 000 руб. 45 259 руб. за м². Этаж: -1 / 5 Площадь: 232,0 м² Комнаты: 8 Здание: жилое Тип договора: продажа объекта, пропускная система: нет, мебель: нет мебели. Представитель: РОН-Недвижимость. Продается нежилое помещение в цокольном этаже. Отдельный вход. Офисный ремонт, коридорной планировки. Два санузла, кухня. Собственник юр. лицо. Источник: <http://www.cian.ru/sale/commercial/5347666/>

Данное предложение иллюстрирует изменение цены в зависимости от этажности помещения. Надземные этажи зданий стоят существенно дороже, чем цокольные и подвальные. Кроме этого, данный объект расположен в глубине квартала, что также существенно снижает его стоимость.

Предложение 3: «Москва, Бабушкинский, Енисейская улица, 2С2, Свиблово 14 мин. пешком. 11 000 000 руб. 91 667 руб. за м². Этаж: 10 / 18 Площадь: 120,0 м², можно частями от 80,0 м². Комнаты: 4 Здание: административное. Тип договора: продажа объекта. Пропускная система: есть. Мебель: по желанию. Предлагается к продаже офисные помещения, в офисном центре класса "В". Удобное расположение. м. Свиблово 15 мин.пеш. м.Бабушкинская 5 мин.тр. м.ВДНХ 8 мин.тр. Удобный выезд на Ярославское ш. в сторону центр или МКАД. Есть охраняемая парковка. Пропускной режим. Доступ для сотрудников круглосуточно». Источник: <http://www.cian.ru/sale/commercial/7462354/>

Данное предложение иллюстрирует изменение цены в зависимости в зависимости от удаленности объекта от центра города. Несмотря на то, что помещение имеет качественную отделку, расположено в здании с хорошим техническим состоянием и выходом на первую линию, стоимость продажи составляет всего 91 667 руб./ м.кв., что обусловлено нахождением объекта в районе метро Свиблово-Бабушкинская, где цены на недвижимость ниже, чем в районе ВДНХ.

К основным факторам, влияющим на стоимость объекта коммерческой недвижимости, можно отнести:

- Вид передаваемого права и обременения. Как правило, покупателю передается право собственности – это стандартные рыночные условия. При проведении анализа рынка оценщику не встречались предложения о продаже с иным составом прав.
- Местоположение, близость к центрам деловой, социальной активности, транспортная и пешеходная доступность объекта. Здесь к основным факторам, влияющим на стоимость помещения, можно отнести близость к объектам, создающих повышенный пешеходный трафик, а именно: станции метро, крупные магистрали, улицы с оживленным движением, культурно-развлекательные объекты и т.д.
- Расположение относительно красной линии. Помещения, расположенные с непосредственным выходом на красную линию, продаются на 10-40% выше, чем помещения, расположенные в глубине квартала.
- Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)

- Тип здания (административное, торговый центр, жилое, бизнес-центр).
- Наличие отдельного входа
- Этаж (подвал, цоколь, 1-й, 2-й и выше)
- Общая площадь (фактор масштаба).
- Физическое состояние здания. Состояние здания, в котором находится помещение достаточно существенно влияет на стоимость, отклонения цены, определяемые разницей в техническом состоянии, здания влияет на цену в пределах 10-33% (в зданиях под реконструкцию или кап. ремонт ставка стоимости помещений может быть в половину ниже по сравнению с таким же зданием в удовлетворительном состоянии).
- Состояние отделки. Состояние отделки – значимый ценообразующий фактор, отклонения стоимости, определяемые разницей в состоянии и качестве отделки помещения, могут составлять 10-40%.
- Материал стен здания (капитальное (кирпич, ж/б), деревянное, сэндвич-панели). На рынке помещений города Москвы преобладают помещения в капитальных зданиях, поэтому различия по этому фактору встречаются редко.
- Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)
- Площадь земельного участка, относящегося к объекту (данный фактор имеет значение для отдельно стоящих зданий, но не для помещений).

Основные выводы:

1. Объем предложения коммерческой недвижимости, как на рынке продажи, так и на рынке аренды вырос, причем на рынке продажи – более значительно. На рынке продажи и аренды офисной недвижимости рост объема предложения в центре был выше, чем за его пределами, в то время, как изменение ставок аренды и цен продаж было сопоставимым.
2. Цены аренды и цены продажи офисных помещений значительно снизились по сравнению с докризисным уровнем. Цены аренды снизились в большей степени, чем цены продажи, это привело к существенному росту периода окупаемости и в настоящее время он составляет от 11 до 16 лет в зависимости от конкретного объекта. Учитывая тот факт, что рублевые цены на недвижимость снизились, можно заключить, что негативные тенденции в макроэкономике продолжают сказываться на рынке коммерческой недвижимости.
3. На московском рынке офисных помещений фиксируется рост количества свободных помещений, падение спроса со стороны покупателей и арендаторов, уменьшение числа сделок, заметное увеличение срока рыночной экспозиции объектов. В целом, московский рынок коммерческой недвижимости в данный момент можно охарактеризовать как неактивный.

3. ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Дата проведения оценки (дата оценки)	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. [2]
Аналог объекта оценки	Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. [2]
Цена	Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.
Стоимость	Стоимость вообще является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.
Рыночная стоимость	<p>Рыночная стоимость объекта оценки представляет собой наиболее вероятную цену, по которой он может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: [1]</p> <ul style="list-style-type: none">○ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;○ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;○ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;○ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;○ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Итоговая величина стоимости	Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
Физический износ	Физический износ – это потеря стоимости объекта в результате эксплуатации объекта и воздействия окружающей среды.
Функциональный износ	Функциональный износ – это потеря стоимости объекта, возникающая в связи с несоответствием объекта новым, современным требованиям: к планировке, техническому оснащению, дизайну и т.д.

Внешний износ	Внешний, или экономический, износ (экономическое устаревание) – это снижение стоимости объекта вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного либо экономическими, либо политическими, либо другими внешними факторами.
Устранимый и неустрашимый износ	Физический и функциональный износ может быть двух видов: устранимый или неустрашимый. Износ считается устранимым, если стоимость, добавленная в результате устранения износа к стоимости объекта, превышает затраты на сам процесс устранения износа. Если же эти затраты выше, чем добавленная в результате устранения износа стоимость, то такой износ считается неустрашимым. Любой внешний износ считается неустрашимым.
Арендная плата	Плата за временное пользование и владение объектом недвижимости. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.
Срок аренды	Период времени, на который заключается договор аренды.
Арендный платеж	Сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.
Платежный период	Интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.
Срок действия арендной ставки	Период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.
Арендная ставка	– (ставка арендной платы) – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за определенный период (месяц, год), отнесенная к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

3.2. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Этапы оценки (Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки)	<p>Проведение оценки включает в себя следующие этапы [2]:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; д) составление отчета об оценке. <p>В общем случае, для оценки стоимости недвижимости применяются три основных подхода: затратный, доходный и сравнительный (рыночный).</p>
Затратный подход	Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для

воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. [2]

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода состоит из следующих этапов:

1. Оценивается стоимость земельного участка как незастроенного. Если участок арендован, то оценивается стоимость прав его аренды.
2. Оценивается полная стоимость воспроизводства или полная стоимость замещения существующих улучшений.
3. Оцениваются все виды износа имеющихся улучшений. Общая сумма накопленного износа вычитается из полной стоимости улучшений для получения их стоимости воспроизводства (замещения).
4. Стоимость земли и стоимость воспроизводства (замещения) улучшений складываются для получения величины стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

В рамках затратного подхода, обычно принято выделять четыре метода оценки полной стоимости воспроизводства (замещения) объектов недвижимости [4]:

Метод сравнительной единицы. Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 м³, 1 м², 1 км, 1 шт. и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату оценки. Стоимости единиц измерения типовых объектов известны и содержатся в специальных информационно-аналитических сборниках (Бюллетень «КО – ИНВЕСТ» и Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости – УПВС).

Метод разбивки по компонентам (поэлементный метод). Этот метод заключается в суммировании затрат на возведение и установку отдельных компонентов здания, исходя из затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

Метод количественного анализа (сметный метод). Этот метод требует детального подсчета всех издержек на возведение или установку нового здания, косвенных издержек (разрешение на строительство, топосъемка, отвод земли, накладные расходы, включая страхование и налоги, прибыль застройщика и т. д.), а также прямых расходов. Для применения этого метода вначале необходимо составить количественный перечень всех материалов и оборудования, необходимых для строительства и сделать расчет трудозатрат,

необходимых для установки каждого элемента. К этим затратам необходимо добавить косвенные и накладные расходы, также прибыль застройщика. Этот метод является наиболее точным, но очень трудоемким и, соответственно, весьма дорогостоящим.

Метод «50х50». Этот метод применим к некоторым (достаточно распространенным) объектам недвижимости (например, дачи, загородные коттеджи, гаражи), при строительстве которых подрядные строительные организации предусматривают равенство затрат на заработную плату и механизмы с одной стороны, и стоимости строительных и отделочных материалов с другой стороны. Таким образом, полная стоимость воспроизводства (замещения) объекта определяется как удвоенная величина стоимости используемых при строительстве материалов. Несмотря на то, что этот метод весьма упрощенный, но для определенной категории объектов он дает удовлетворительные результаты. [4]

**Доходный
подход**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. [2]

Определение стоимости недвижимости с позиции доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный покупатель (инвестор) не заплатит за недвижимость больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате эксплуатации этой недвижимости (предполагается, что для данного покупателя важна не недвижимость как таковая, а право получения будущих доходов от владения этой недвижимостью). Аналогично, собственник не продаст свою недвижимость по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода, к доходам от использования объекта недвижимости относятся поступления арендной платы от арендаторов объекта, и текущая стоимость выручки от будущей перепродажи объекта недвижимости. Необходимо понимать, что эти доходы – прогнозные величины, рассчитанные оценщиком на основе анализа целого ряда факторов, характеризующих финансово - экономическое состояние как самого оцениваемого объекта недвижимости, так и той рыночной среды, в которой он находится.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости обычно принято выделять два основных метода оценки:

1. Метод капитализации дохода.
2. Метод дисконтирования денежных потоков.

Суть этих методов состоит в том, что бы сначала спрогнозировать величины доходов и расходов при эксплуатации объекта в течение прогнозного периода, а затем разделить чистый операционный доход на так называемую ставку капитализации (дисконтирования), которая, вообще говоря, представляет собой процент дохода на вложенный капитал. Ставка капитализации (дисконтирования) определяется оценщиком в соответствии с существующими методиками.

Метод капитализации дохода определяет величину стоимости объекта

недвижимости по простой формуле: $V=NOI / R$, где

V – стоимость

NOI – величина чистого операционного дохода (обычно, за год)

R – ставка капитализации, определенная оценщиком.

Этот метод используется, когда имеется достаточно данных для прогнозирования денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста денежного потока умеренны или предсказуемы. Данный метод наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными, предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтированных денежных потоков состоит из следующих этапов:

1. Выбор модели денежного потока.
2. Определение длительности прогнозного периода.
3. Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки.
4. Прогноз и анализ расходов.
5. Прогноз и анализ инвестиций.
6. Расчет денежного потока для каждого прогнозного года.
7. Определение ставки дисконта.
8. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.
9. Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.
10. Внесение итоговых поправок.

Этот метод используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет. Другими словами, метод более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость [2].

Применение сравнительного подхода основано на предположении, что осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность.

При практическом применении сравнительного подхода рассматриваются аналогичные оцениваемому объекту недвижимости, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу.

Затем делаются поправки (корректировки) на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами, т.к. очень трудно найти два абсолютно похожих объекта. Скорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, если бы он предлагался для продажи на открытом, конкурентном рынке.

В рамках сравнительного подхода можно выделить два метода:

1. Метод сравнительного анализа продаж.
2. Метод валовой ренты.

Метод сравнительного анализа продаж заключается в следующем:

1. Выявление недавних продаж (или предложений к продаже) аналогичных объектов недвижимости на соответствующем рынке.
2. Проверка информации:
 - выявление условий (учитывать сделку можно, если одна из сторон не находилась в затруднительных обстоятельствах, обе стороны обладали типичной рыночной информацией, поступали экономически рационально, финансирование соответствовало нормальным рыночным условиям).
3. Корректировка стоимости сопоставимых объектов. При этом корректируются только цены объектов-аналогов. Если сопоставимый объект превосходит в чем-то оцениваемый, то его фактически продажная цена должна быть уменьшена на величину вклада этого превосходства и наоборот.

Метод валовой ренты основан на предположении, что существует прямая связь между ценой продажи недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду. Этот метод предполагает использование мультипликатора валовой ренты (МВР). МВР — это отношение продажной цены объекта недвижимости к валовому доходу от сдачи ее в аренду за определенный период (месяц, квартал, год). Таким образом, зная цену продажи на рынке и валовой рентный доход для аналога объекта оценки, можно посчитать МВР. Стоимость оцениваемого объекта определяется умножением МВР на валовой доход за соответствующий период от сдачи (возможно, предполагаемой) в аренду объекта оценки. Данный метод достаточно прост и часто используется в оценочной практике.

Преимущество сравнительного подхода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Для реализации данного подхода необходима достоверная и детальная рыночная информация по группе объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие “наилучшее и наиболее эффективное использование”, применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование объекта недвижимости, которое является физически и финансово осуществимым, юридически возможным, целесообразным с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость объекта будет максимальной.

Заключение о наилучшем использовании и наиболее эффективном использовании отражает позицию Оценщика в отношении наилучшего использования объекта недвижимости, исходя из анализа состояния рынка и свойств самого объекта недвижимости.

Физическая и финансовая осуществимость: рассматриваются только те способы использования объекта, которые реально осуществить в данной местности с использованием существующих технологий и для которых существует возможность финансирования.

Юридическая возможность: рассматриваются только те способы использования объекта, которые разрешены действующим законодательством РФ и различными нормативными актами (распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическими нормативами и т.п.).

Финансовая целесообразность: из осуществимых и юридически возможных способов использования выбираются те, которые будут давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово целесообразных вариантов использования объекта будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости, способствует определению того использования, которое, согласно прогнозам, даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами использования могут служить следующие альтернативы:

1. Строительство нового объекта.
2. Проведение ремонта или реконструкции.
3. Продолжение использования в таком состоянии, в каком находится сейчас.

Если все три варианта юридически допустимы и физически возможны, тогда, финансовая целесообразность заключается в том, что результат должен обеспечить доход, равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Вдобавок, использование должно быть максимально продуктивным, или тем использованием, которое обеспечивает наивысшую стоимость, согласующуюся со ставкой дохода, гарантированной рынком для этого типа использования.

Снос улучшений: Здание, в котором расположено оцениваемое помещение по состоянию на дату оценки находилось в удовлетворительном состоянии и его снос нецелесообразен.

Реконструкция и капитальный ремонт: оцениваемое помещение находится в состоянии пригодном для использования. По состоянию на дату оценки его можно использовать как приносящую доход недвижимость. Поэтому проведение реконструкции и капитального ремонта не является необходимым условием для начала эксплуатации и получения дохода от данного объекта. То есть, данный вариант использования не является финансово целесообразным.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием для рассматриваемого помещения представляется продолжение его текущего варианта использования в качестве офисной недвижимости. Это использование является финансово целесообразным и максимально эффективным из тех вариантов, которые по состоянию на дату оценки юридически и физически возможны.

4.2. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Для целей настоящей оценки Оценщик решил не использовать затратный подход, так как федеральный стандарт оценки ФСО №7 рекомендует оценщикам применять затратный подход для оценки объектов недвижимости - объектов капитального строительства, но не их частей (жилых и нежилых помещений). [2]

4.3. ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Для проведения оценки сравнительным подходом оценщик выбрал метода корректировок цен предложений аналогичных объектов.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Выбор данного метода обусловлен следующими причинами:

- оценка основывается на прямой рыночной информации, опубликованной в открытых источниках;
- для сравнительного анализа имеется достоверная и доступная информация о предложениях о продаже сходных объектов-аналогов, что позволяет отобрать аналоги с достаточной степенью точности и в достаточном количестве;
- структура информации позволяет проводить параметрическое сравнение объектов по основным ценообразующим факторам;
- представленная информация доступна для проверки посредством интервью с представителями риэлтерских компаний и анализа фотографий (при наличии).

В общем случае, оценка объекта недвижимости с позиций сравнительного подхода к оценке состоит из следующих основных этапов:

1. Выбор единицы сравнения.
2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
3. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Выбор единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения оценщик выбирает удельный показатель – стоимость 1 кв.м. помещения, выраженная в рублях.

Выбор единицы сравнения оценщиком основан на следующих соображениях:

- Данная единица сравнения является общепринятой и наиболее широко используемой единицей сравнения на рынке продажи помещений в г. Москве. Эта единица сравнения используется продавцами и покупателями, а также другими специалистами в рассматриваемом сегменте рынка. Тексты предложений об продаже объектов коммерческой недвижимости почти всегда содержат показатель – цена за 1 кв.м. помещения. Аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м. помещения.
- Другие единицы сравнения для данного типа объектов – например, цена всего помещения то же используются в объявлениях о продаже, но поскольку площадь у разных помещений разная, то проводить сравнение по этому показателю не представляется возможным. С другой стороны, показатель «стоимость 1 кв.м.» является общим для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, т. е. известна общая площадь и для объекта оценки и для объектов-аналогов.
- Единица сравнения «стоимость 1 кв.м.» является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов.

От использования других единиц сравнения (все помещение, полезная площадь, и т.д.) оценщик решил отказаться по следующим причинам:

- Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) участниками и аналитиками рассматриваемого сегмента рынка.
- Данные единицы сравнения очень редко являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов.

- Данные единицы сравнения не являются удельными характеристиками, что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов.
- Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Москвы и Московской области, которая характеризуется преобладающим количеством предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Выбор аналогов и сравнительный анализ по элементам сравнения

При определении стоимости рассматриваемого помещения оценщик использовал цены предложений о продаже аналогичных помещений, которые на дату оценки были представлены в агентствах недвижимости и опубликованы в открытых источниках.

По состоянию на дату оценки оценщику был доступен большой объем рыночных данных о различных объектах-аналогах, достаточный для проведения оценки выбранным методом. Эти данные представляют собой предложения о продаже аналогичных (схожих с объектом оценки) помещений, опубликованные в сети Интернет как собственниками помещений, так и риэлтерскими агентствами.

При отборе аналогов для проведения расчетов выбранным методом, Оценщик руководствовался правилом максимально возможной близости аналога к объекту оценки по основным ценообразующим факторам, а именно:

- 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;
- назначение объекта;
- 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;

Информация о сопоставимых с объектом оценки объектах-аналогах принималась оценщиком только из надежных, известных в профессиональной среде источников. В каждом конкретном случае оценщик приводит ссылку на источник информации и, в случае, если интернет-страница может быть изменена или удалена - распечатки интернет-страниц, содержащих данную информацию. Личный осмотр сопоставимых объектов-аналогов оценщиком не проводился.

Для целей оценки были выбраны следующие аналоги:

Аналог 1. Офисное помещение на 1 этаже жилого дома, Москва, м. ВДНХ, улица Кондратюка, 9, с2. Продается офис на 1м этаже жилого дома, общая площадь: 115,7 кв.м. Потолки 2,8м. Мощность 15 кВт. 3 телефонных линии, интернет, холодная, горячая вода, система пожаротушения, канализация, центральное отопление, приточно-вытяжная вентиляция, охранно-пожарная сигнализация. Парковка стихийная 17 м/мест. Отдельный вход+запасной. Развитая инфраструктура, плотный жилой массив. Цена предложения 19 000 000 руб. (164 218 руб. за м²). Предложение представлено компанией «Гарант Риэлти» в базе предложений компании «ЦИАН ГРУПП». Телефон: +7 903 188-02-51 , +7 495 638-57-12. Предложение опубликовано на Интернет сайте компании «ЦИАН ГРУПП» по адресу: <http://www.cian.ru/sale/commercial/7722736/>

Аналог 2. Офисное помещение на 1 этаже жилого дома, Москва, м. Алексеевская, 1-й Рижский переулок. Продажа помещения общей площадью 184,1 кв.м, в 10 минутах пешком от метро Алексеевская, 1 линия домов. 1 этаж/многоэтажного жилого дома. Отдельный вход с торца здания (возможна организация отдельного входа с первой линии). Высота потолков -3,5 м. Наземная парковка, перед фасадом здания. Открытая планировка. Электрическая мощность 50 кВт. Выполнен ремонт. Витринные окна. Помещение идеально подойдет по офис, мед. центр. Цена предложения 30 000 000 руб. (163 043 руб. за м²). Предложение представлено компанией «Дельта эстейт» в базе предложений компании «ЦИАН ГРУПП». Телефон: +7 495 782-14-60. Предложение опубликовано на Интернет сайте компании «ЦИАН ГРУПП» по адресу: <http://www.cian.ru/sale/commercial/6189395/>

Аналог 3. Офисное помещение на 1 этаже жилого дома, Москва, м. Улица Милашенкова, улица Академика Королева, 32. Общая площадь: 122 кв.м. Помещение с качественным ремонтом под офис или под свободное назначение. Отдельный вход. Разрешенная мощность электричества – 45 квт. Помещение оборудовано кухней и с/у. Цена предложения 18 500 000 руб. (151 639 руб. за м²). Предложение представлено компанией «Арт-Дарейк» в базе предложений компании «ЦИАН ГРУПП». Телефон: +7 985 426-77-17. Предложение опубликовано на Интернет сайте компании «ЦИАН ГРУПП» по адресу: <http://www.cian.ru/sale/commercial/5817034/>

Аналог 4. Помещение на 1 этаже жилого дома, Москва, м. ВДНХ, проспект Мира, 161. Общая площадь: 188 кв.м. Цена предложения 25 000 000 руб. (132 980 руб. за м²). Помещение свободного назначения в жилом элитном доме на 1-м этаже, отдельный вход. Предложение представлено компанией «Инком Недвижимость» Телефон: +7 (495) 363-04-44. Предложение опубликовано на Интернет сайте компании по

адресу: <http://www.incom.ru/sale-realty/commercesell/1322702/>

Аналог 5. Офисное помещение на 1 этаже жилого дома, Москва, м. Ботанический сад, ул. Сельскохозяйственная, д. 13, к. 4. Помещение 71 кв. м, текущее использование – стоматологический кабинет, окна ПВХ, дубовый паркет, одна квартира на площадке, высокий первый этаж, теплый кирпичный дом, рядом Ботанический сад, спорткомплекс "Искра", в собственности более 3 лет. Цена предложения: 11 000 000 руб. (154 930 руб. за м²). Предложение представлено компанией «Инком Недвижимость» Телефон: +7 (495) 363-04-44. Предложение опубликовано на Интернет сайте компании по адресу: <http://www.incom.ru/sale-realty/commercesell/1268955/>

Помимо вышеперечисленных аналогов, выбранных оценщиком для проведения расчетов сравнительным подходом, оценщику также были доступны рыночные данные о других объектах-аналогах:

1. Офисное помещение на 1-м этаже жилого дома, Москва, м. ВДНХ, Ярославском шоссе. Помещение 120 кв. м свободного назначения на 1 этаже с отдельным входом со двора, дом на первой линии. Окна на обе стороны (не витринные), помещение свободно, требует косметического ремонта. Планировка зал и кабинеты. Стоимость 13 900 000 рублей. Предложение компаний «АПЕКС недвижимости» Телефон: 8 (495) 609-68-16 доб.118. Предложение опубликовано на Интернет-сайте компании по адресу: <http://www.apex-realty.ru/view.php?id=52105>

Оценщик принял решение не использовать данный объект для проведения расчетов сравнительным подходом, так как данный объект находится на 1-й линии оживленной автомагистрали (Ярославское ш.), а объект оценки – на более тихой улице. Кроме того, данное помещение требует ремонта и не готово к немедленной эксплуатации, в отличие от объекта оценки. Для учета этих различий потребуется внесение дополнительных больших корректировок, что отрицательно повлияет на точность оценки.

2. Офисное помещение в подвале жилого дома, Москва, м. Ботанический сад, Докукина, д.3, корп.2. Помещение 302,8 кв. м расположено в подвале (с окнами) жилого дома. От метро 15 минут пешком или 2 остановки на транспорте. С торца дома имеется отдельный пристроенный вход, оформленный документально. Через первый подъезд имеется дополнительный вход. В помещении 3 окна, кухня, туалет, 2 кондиционера, 8 линий МГТС, интернет, видеонаблюдение, кабинеты от 10 до 50 метров. Перед входом большой паркинг. Электричество 10 Квт. Цена предложения Цена: 32 000 000 руб. (105 961 руб. за м²). Предложение представлено в «База недвижимости МТК» Телефон: +7 (495) 363-04-44. Предложение опубликовано на Интернет-портале «Недвижимость@mail.ru» по адресу: <https://msk.realty.mail.ru/offer/61027035000443793.html>

Оценщик принял решение не использовать данный объект для проведения расчетов сравнительным подходом, так как данный объект находится в подвале, а объект оценки – на 1-м этаже. Кроме того, судя по представленным фото, часть помещений объекта имеет скорее складское назначение, нежели офисное. Для учета этих различий потребуется внесение дополнительных больших корректировок, что отрицательно

повлияет на точность оценки.

3. Помещение свободного назначения по адресу: Москва, м. «ВДНХ», Ярославское шоссе, дом 124. Площадь 645 м², Первая линия домов. Три зала -336; 130; 70 (лёгкие перегородки), Состояние объекта: требуется ремонт. Перекрытия: ж/бетонные. Приточно-вытяжная вентиляция. Пожарная сигнализация. Центральные коммуникации. Мощность - 130 кВт. 2 отдельных входа с улицы. Стоимость 38 000 000 рублей. Предложение компанией «МИЭЛЬ недвижимость» Телефон: +7 (495) 775-7555, доб. 7666. Предложение опубликовано на Интернет-сайте компании по адресу: <http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=3375>

Оценщик принял решение не использовать данный объект для проведения расчетов сравнительным подходом, так как данный объект находится на 1-й линии оживленной автомагистрали (Ярославское ш.), а объект оценки – на более тихой улице. Кроме того, данное помещение требует ремонта и не готово к немедленной эксплуатации, в отличие от объекта оценки. Для учета этих различий потребуется внесение дополнительных больших корректировок, что отрицательно повлияет на точность оценки.

4. Офисное помещение, Москва, м. ВДНХ, проспект Мира, 127. Помещение 64.4 кв. м расположено на 2-м этаже в бизнес-центре Оникс на проспекте Мира. Восьмиэтажное здание с двухуровневым подземным паркингом. Оконные группы: крупное панорамное остекление, на верхних этажах устроены открытые террасы, обставленные легкой плетеной мебелью. Инфраструктура делового центра в стадии формирования. Подземный паркинг рассчитан на 147 машиномест. Здание расположено на примыкающем участке проспекта Мира, рядом с ВВЦ и Останкинской телебашней. Цена предложения: 9 338 000 руб. Предложение представлено компанией «Smolenka Estate» Телефон: +7 (499) 390-90-90. Предложение опубликовано на Интернет-портале «Недвижимость и цены» по адресу: <http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-prospekt-mira-112389661/>

Оценщик принял решение не использовать данный объект для проведения расчетов сравнительным подходом, так как данный объект находится в бизнес-центре класса В, а объект оценки – в жилом здании старой постройки. Это различие подразумевает существенную разницу по ценам объектов, поэтому использование данного аналога в расчетах отрицательно повлияло бы на точность оценки.

5. Офисное помещение на 1-м этаже жилого дома, Москва, м. ВДНХ, Будаевский проезд, 7К2. Помещение 74 кв. м (квартира, переведенная в нежилой фонд) с отдельным входом, евроремонт. МГТС, интернет, сигнализация, металлическая дверь, на окнах - решетки, стеклопакеты, высокие потолки, санузел, кухня. Большой холл с ресепшн, полностью меблированные комнаты. Возможна рассрочка на 2,4 года. Цена предложения: 9 800 000 руб. Предложение представлено компанией «МАРКЕТ СТРИТ» Телефон: +7 (909) 999-21-68. Предложение опубликовано на Интернет-портале «Недвижимость и цены» по адресу: <http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-budaevskiy-proezd-112009966/>

Оценщик принял решение не использовать данный объект для проведения расчетов сравнительным подходом, так как данный объект

продается с полным комплектом мебели, а объект оценки оценивается без учета имущества, не относящегося к недвижимости. Кроме того, условия продажи этого аналога предлагают рассрочку на 2,4 года, что нетипично для рынка. Для учета этих различий потребуется внесение дополнительных больших корректировок, что отрицательно повлияет на точность оценки.

Поскольку выбранные аналоги являются предложениями к аренде, они содержат только информацию о начальной (предложенной) цене, а не цену реальной сделки по сдаче в аренду помещения. Как правило, публикуемые арендные ставки (цены предложений) содержат в себе, определенную величину скидки, которую арендодатель, при определенной настойчивости потенциального арендатора, готов ему предоставить в процессе торга. Поэтому, для дальнейшего использования опубликованных ставок выбранных предложений в процессе оценки, необходимо сделать корректировку на уторговывание.

Определение величины корректировки на уторговывание оценщик проводил на основании таблицы 6.4.1 «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. [6].

В этой таблице приведены средние величины поправок на уторговывание для различных видов сдаваемой в аренду недвижимости. Так, средняя величина искомой корректировки при сдаче в аренду низкокласных офисно-торговых помещений на неактивном рынке по данным справочника составляет -12%. Эта корректировка применялась ко всем выбранным аналогам.

Ценообразующих факторы, по которым оценщик проводил сравнение выбранных предложений по аренде с объектом оценки, были выбраны в соответствии с требованиями федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости» и рекомендациями «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. [6], в части сравнения аналогов по аренде низкокласных торгово-офисных объектов, к которым и относится оцениваемое помещение. Полный перечень используемых факторов приведен в расчетной таблице ниже.

Сравнив выбранные объекты-аналоги по основным ценообразующим факторам (свойствам) с объектом оценки, оценщик пришел к выводу, что по подавляющему большинству таких факторов, объекты-аналоги либо полностью совпадают с объектом оценки, либо незначительно отличаются, но не настолько, чтобы это могло быть основанием для появления разницы в стоимости аренды.

Перечень факторов, по которым объекты-аналоги либо ничем не отличаются от объекта оценки, либо отличия столь незначительны, что не влияют на арендную ставку:

- Вид передаваемого права
- Обременения права
- Функциональные обременения (ограничение реализации разновидностей функций)
- Ограничение на использование ресурсов во времени (ограничивается время использования помещений),

- энергетических ресурсов (ограничиваются расходы электроэнергии, тепла), материальных ресурсов (воды, вспомогательных помещений)
- Изменение цен во времени за период между датами сделки (предложения) и оценки
 - Условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)
 - Условия продажи (аренды) (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)
 - Срок аренды
 - Платежный период
 - Структура арендной ставки (ставка может назначаться для разных площадей - полезной, арендной или общей)
 - Уровень операционных расходов
 - Условия досрочного расторжения договора аренды
 - Регистрация договора аренды
 - Специальные скидки или условия стимулирования арендаторов
 - Близость к центрам деловой, социальной активности и трудовым ресурсам
 - Местоположение
 - Доступ к объекту (расположение на закрытой территории с ограничением доступа или свободный доступ)
 - Состояние подъездных дорог
 - Окружающая застройка
 - Тип здания
 - Материал стен (сэндвич-панели или профлист, кирпич или ж/б, дерево)
 - Группа капитальности здания
 - Тип объекта (встроенное, отдельно стоящее)
 - Вид использования помещения
 - Этаж расположения помещения
 - Отдельный вход в помещение
 - Состояние отделки помещения (отсутствует или требует замены, требует косметического ремонта, среднее состояние (стандартная современная отделка), люкс)
 - Функциональность планировки помещения (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)
 - Обеспеченность коммунальными услугами
 - Обеспечение безопасности
 - Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Но по некоторым другим ценообразующим факторам объекты-аналоги отличаются от оцениваемого помещения и различия в стоимости аренды по этим факторам сравнения подлежат корректировке. Так, оценщик корректировал цены объектов-аналогов по следующим элементам сравнения:

1. Доступность объекта (расположение на 1-й линии улицы с выходом на красную линию или внутри квартала). Помещения на 1-й линии улицы предпочтительней, так как доступность для посетителей у таких помещений выше. Соответственно, стоимость

нежилых помещений на 1-й линии улицы выше, чем помещений, расположенных в глубине квартала, вдоль дворовых проездов (при прочих равных условиях). Корректировка для учета различий по этому элементу вносилась согласно таблице 8.1.2 «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. [6]. Эта корректировка вносилась для объектов-аналогов №№ 1, 4.

2. Площадь помещения (фактор масштаба). При прочих равных условиях, как правило, удельная стоимость помещения тем ниже, чем больше его общая площадь. Корректировка для учета различий по этому элементу вносилась согласно таблице 8.1.1 «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. [6]. Эта корректировка вносилась для объектов-аналогов №№ 5.
3. Техническое состояние здания (неудовлетворительное, удовлетворительное, хорошее). Этот фактор оказывает меньшее влияние на величину арендной ставки, чем на величину рыночной стоимости помещения, однако, при прочих равных условиях, плохое техническое состояние здания снижает арендную ставку. Корректировка для учета различий по этому элементу вносилась согласно таблице 8.1.2 «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. [6]. Эта корректировка вносилась для объектов-аналогов №№ 1, 3, 4.

Сравнение объектов-аналогов с объектом оценки по всем вышеперечисленным ценообразующим факторам, а также использованные оценщиком корректировки на различия, расчет скорректированных арендных ставок по объектам – аналогам приведены в следующей таблице:

Таблица 9. Сравнительный анализ и корректировка объектов-аналогов в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога.

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5					
Адрес	Нежилое помещение на 1-ом этаже здания по адресу: г. Москва, ул. XXXX, д. XX, к. 1.	Нежилое помещение на 1-ом этаже здания по адресу: г. Москва, ул. Кондратьюка, д. 9, к.2	Нежилое помещение на 1-ом этаже здания по адресу: г. Москва, 1-й Рижский пер.	Нежилое помещение на 1-ом этаже здания по адресу: г. Москва, улица Академика Королёва д.32	Нежилое помещение на 1-ом этаже здания по адресу: г. Москва, ул. Проспект Мира, 161	Нежилое помещение на 1-ом этаже здания по адресу: г. Москва, Сельскохозяйственная, д. 13, к. 4					
Цена за 1 кв.м. предложенная, руб.		164 218	163 043	151 639	132 980	154 930					
Скидка на уторговывание, %		13	13	13	13	13					
Цена за 1 кв.м. с учетом скидки на уторговывание, руб.		142 870	141 847	131 926	115 693	134 789					
К О Р Р Е К Т И Р О В О Ч Н Ы Е К О Э Ф Ф И Ц И Е Н Т Ы											
Вид передаваемого права	Право собственности	Право собственности	1,00	Право собственности	1,00	Право собственности	1,00	Право собственности	1,00	Право собственности	1,00
Обременения права	нет	нет	1,00	нет	1,00	нет	1,00	нет	1,00	нет	1,00
Функциональные обременения (ограничение реализации разновидностей функций)	Дополнительных ограничений на реализацию функций помещения нет	Дополнительных ограничений на реализацию функций помещения нет	1,00	Дополнительных ограничений на реализацию функций помещения нет	1,00	Дополнительных ограничений на реализацию функций помещения нет	1,00	Дополнительных ограничений на реализацию функций помещения нет	1,00	Дополнительных ограничений на реализацию функций помещения нет	1,00
Изменение цен во времени за период между датами сделки (предложения) и оценки	Предложение об аренде было действительно на дату оценки	Предложение об аренде было действительно на дату оценки	1,00	Предложение об аренде было действительно на дату оценки	1,00	Предложение об аренде было действительно на дату оценки	1,00	Предложение об аренде было действительно на дату оценки	1,00	Предложение об аренде было действительно на дату оценки	1,00
Условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Денежная оплата по договору купли-продажи	Денежная оплата по договору купли-продажи	1,00	Денежная оплата по договору купли-продажи	1,00	Денежная оплата по договору купли-продажи	1,00	Денежная оплата по договору купли-продажи	1,00	Денежная оплата по договору купли-продажи	1,00
Условия продажи (аренды) (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	1,00	рыночные	1,00	рыночные	1,00	рыночные	1,00	рыночные	1,00
Уровень операционных расходов	среднерыночный	среднерыночный	1,00	среднерыночный	1,00	среднерыночный	1,00	среднерыночный	1,00	среднерыночный	1,00
Близость к центрам деловой, социальной активности и трудовым ресурсам	Объект находится в районе с развитой социальной и деловой инфраструктурой	Объект находится в районе с развитой социальной и деловой инфраструктурой	1,00	Объект находится в районе с развитой социальной и деловой инфраструктурой	1,00	Объект находится в районе с развитой социальной и деловой инфраструктурой	1,00	Объект находится в районе с развитой социальной и деловой инфраструктурой	1,00	Объект находится в районе с развитой социальной и деловой инфраструктурой	1,00

Местоположение	СВАО г. Москвы, р-н Ростокино, ближайшая ст. метро - "Ботанический сад", "ВДНХ"	СВАО г. Москвы, р-н Останкинский, ближайшая ст. метро - "ВДНХ"	1,00	СВАО г. Москвы, р-н Алексеевский, ближайшая ст. метро - "Алексеевская", "ВДНХ"	1,00	СВАО г. Москвы, р-н Марфино, ближайшая ст. метро - "ВДНХ"	1,00	СВАО г. Москвы, р-н Ростокино, ближайшая ст. метро - "Ботанический сад", "ВДНХ"	1,00	СВАО г. Москвы, р-н Ростокино, ближайшая ст. метро - "Ботанический сад", "ВДНХ"	1,00
Доступность объекта (расположение на 1-й линии улицы с выходом на красную линию или внутри квартала)	на 1-й линии улицы	внутри квартала	1,27	на 1-й линии улицы	1,00	на 1-й линии улицы	1,00	внутри квартала	1,27	на 1-й линии улицы	1,00
Доступ к объекту (расположение на закрытой территории с ограничением доступа по пропускам или свободный доступ)	свободный доступ	свободный доступ	1,00	свободный доступ	1,00	свободный доступ	1,00	свободный доступ	1,00	свободный доступ	1,00
Окружающая застройка	жилой микрорайон	жилой микрорайон	1,00	жилой микрорайон	1,00	жилой микрорайон	1,00	жилой микрорайон	1,00	жилой микрорайон	1,00
Тип здания	жилое	жилое	1,00	жилое	1,00	жилое	1,00	жилое	1,00	жилое	1,00
Материал стен (сэндвич-панели или профлист, кирпич или ж/б, дерево)	кирпич	блочные ж/б	1,00	кирпич	1,00	панель ж/б	1,00	ж/б каркас с кирпичными стенами	1,00	кирпич	1,00
Группа капитальности здания	1	1	1,00	1	1,00	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Техническое состояние здания (неудовлетворительное, удовлетворительное, хорошее)	удовлетворительное 1957 г.п.	хорошее 1985 г.п.	0,83	удовлетворительное 1950-х гг.п.	1,00	хорошее 2004 г.п.	0,83	хорошее 1999 г.п.	0,83	удовлетворительное 1958 г.п.	1,00
Тип объекта (встроенное, отдельно стоящее)	встроенное помещение	встроенное помещение	1,00	встроенное помещение	1,00	встроенное помещение	1,00	встроенное помещение	1,00	встроенное помещение	1,00
Вид использования помещения	офисное	офисное	1,00	офисное	1,00	офисное	1,00	офисное	1,00	офисное	1,00
Этаж расположения помещения	1	1	1,00	1	1,00	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Отдельный вход в помещение	есть	есть	1,00	есть	1,00	есть	1,00	есть	1,00	есть	1,00
Площадь помещения, кв.м.	129,7	115,7	1,00	184	1,00	122	1,00	188	1,00	71	0,98
Состояние отделки помещения (отсутствует или требует замены, требует косметического ремонта, среднее состояние (стандартная современная отделка), люкс)	среднее состояние (стандартная современная отделка)	среднее состояние (стандартная современная отделка)	1,00	среднее состояние (стандартная современная отделка)	1,00	среднее состояние (стандартная современная отделка)	1,00	среднее состояние (стандартная современная отделка)	1,00	среднее состояние (стандартная современная отделка)	1,00
Функциональность планировки помещения (функциональная, недостаточно функциональная,	функциональная	функциональная	1,00	функциональная	1,00	функциональная	1,00	функциональная	1,00	функциональная	1,00

неадекватная)											
Обеспеченность коммунальными услугами	вода, отопление, электричество, канализация	вода, отопление, электричество, канализация	1,00	вода, отопление, электричество, канализация	1,00	вода, отопление, электричество, канализация	1,00	вода, отопление, электричество, канализация	1,00	вода, отопление, электричество, канализация	1,00
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Помещение оценивается без учета движимого имущества не связанного с недвижимостью	Помещение предлагается к продаже без движимого имущества не связанного с недвижимостью	1,00	Помещение предлагается к продаже без движимого имущества не связанного с недвижимостью	1,00	Помещение предлагается к продаже без движимого имущества не связанного с недвижимостью	1,00	Помещение предлагается к продаже без движимого имущества не связанного с недвижимостью	1,00	Помещение предлагается к продаже без движимого имущества не связанного с недвижимостью	1,00
Скорректированная цена за 1 кв.м., руб.		150 599		141 847		109 499		121 952		132 093	

Примечания к таблице:

1. Скорректированная удельная цена i -го аналога (R_i) определяется как $R_i = RA_i \cdot (1 - C_{hs}) \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot \dots \cdot C_t$, где RA_i – предложенная удельная цена продажи i -го аналога, C_{hs} – коэффициент для учета скидки на уторговывание при продаже, C_1, C_2, \dots, C_t – корректировочные коэффициенты для учета возможных различий по всем выбранным ценообразующим факторам. При отсутствии значимого различия между аналогом и объектом оценки по какому-то ценообразующему фактору, корректировочный коэффициент по этому фактору равен единице.
2. Цены предложений объектов-аналогов включают НДС.
3. Год постройки, назначение и материал стен зданий, в которых расположены объекты-аналоги, уточнялся оценщиком по адресу здания на Интернет – портале «Москва-наш город» (<https://gorod.mos.ru/>)

Согласование результатов корректирования по выбранным объектам-аналогам

Как видно из таблицы выше, результаты расчета скорректированной удельной цены у разных аналогов различаются. Для согласования полученных результатов (для перехода к величине стоимости 1 кв.м. площади оцениваемого помещения), скорректированной удельной цене каждого из объектов – аналогов придается своя весовая характеристика – W_i ($0 < W_i < 1$; $\sum W_i = 1$).

Численное значение весовой характеристики для соответствующего аналога зависит от степени соответствия аналога оцениваемому объекту.

Чем меньше аналог схож с объектом оценки, тем больше корректировок приходится вводить, соответственно, достоверность результата по этому аналогу уменьшается. Следовательно, чем больше корректировок у аналога, тем меньше должен быть его вес в результате взвешивания.

Расчет весов аналогов можно провести в зависимости от абсолютного отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной (предложенной) удельной цены по следующей формуле:

$$W_i = \frac{X_i}{\sum_{i=1}^n X_i}$$

где:

W_i – вес аналога в зависимости от отклонения скорректированной удельной цены от удельной цены в предложении;

n – общее число используемых аналогов;

X_i - определяется по формуле:

$$X_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|RA_i - R_i|}{|RA_i|}}{\frac{|RA_i - R_i|}{|RA_i|}}$$

где:

RA_i – удельная цена i -ого аналога до внесения корректировок (предложенная удельная цена);

R_i – удельная цена i -ого аналога после внесения корректировок.

Как следует из указанной формулы, присвоение весов аналогов осуществляется с учетом величины суммарной корректировки (чем больше суммарная корректировка у объекта-аналога, тем меньший вес ему присваивается).

Результаты расчета весов этим способом приведены в таблице ниже:

Таблица 10. Расчет весов объектов-аналогов.

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения, RA, руб/кв.м.	164 218	163 043	151 639	132 980	154 930
Цена скорректированная, R, руб/кв.м.	150 599	141 847	109 499	121 952	132 093
Величина Xi	8,695796139	5,5473052	2,5950767	8,6960771	4,8924938
Расчетный вес аналога, Wi	0,285794456	0,1823167	0,0852893	0,2858037	0,1607958

Определив весовые коэффициенты (W_i) для скорректированной удельной цены 1 м² площади (R_i) по каждому из объектов-аналогов, теперь можно рассчитать согласованную величину удельной цены за 1 м² площади оцениваемого помещения ($V_{1 \text{ кв. м.}}$):

$$V_{1 \text{ кв. м.}} = R_1 * W_1 + R_2 * W_2 + R_3 * W_3 + R_4 * W_4 + R_5 * W_5.$$

Результаты расчетов по вышеуказанному алгоритму обобщены в следующей таблице:

Таблица 11. Согласование результатов, полученных с применением разных объектов-аналогов.

О Б Ъ Е К Т	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4		Объект-аналог №5		Согласованная цена 1 кв.м. площади объекта оценки, руб/кв.м
	Скорректированная цена за 1 кв.м. (R1), руб.	Вес (W1)	Скорректированная цена за 1 кв.м. (R2), руб.	Вес (W2)	Скорректированная цена за 1 кв.м. (R3), руб.	Вес (W3)	Скорректированная цена за 1 кв.м. (R4), руб.	Вес (W4)	Скорректированная цена за 1 кв.м. (R5), руб.	Вес (W5)	
Нежилое помещение на 1-ом этаже здания по адресу : г. Москва, ул. XXXX, д. XX, к. 1.	150 599	0,28579	141 847	0,18232	109 499	0,08529	121 952	0,2858	132 093	0,1608	134 335

Теперь, зная площадь оцениваемого помещения и стоимость 1 кв.м., можно рассчитать рыночную стоимость всего помещения:

Таблица 12. Результат расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Рыночная стоимость 1 кв.м. площади объекта оценки, руб/кв.м	Площадь объекта оценки, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
134 335	129,7	17 423 250

Полученный результат включает в себя НДС.

4.4. ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

При применении доходного подхода для оценки объекта оценки, оценщик принял решение использовать метод прямой капитализации.

Выбор этого метода основан на следующих свойствах объекта оценки:

1. Объект оценки (офисное помещение) относится к сектору коммерческой недвижимости и способен приносить постоянный доход своему владельцу.
2. Объект оценки не требует значительных капитальных вложений в ремонт или реконструкцию и находится в состоянии, пригодном для немедленного использования по своему прямому назначению.
3. Фактическое использование объекта по состоянию на дату оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», для оценки объекта оценки в таких условиях следует использовать метод прямой капитализации. Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. [2]

Проведение оценки методом прямой капитализации обычно состоит из следующих этапов:

1. Определение чистого годового операционного дохода.
2. Определение ставки капитализации.
3. Расчет величины стоимости объекта по формуле: $V = NOI / R$, где:
 V – стоимость объекта недвижимости;
 NOI – величина чистого годового операционного дохода;
 R – ставка капитализации, определенная Оценщиком.

Определение чистого годового операционного дохода.

Величина чистого годового операционного дохода от объекта коммерческой недвижимости определяется как:

$$NOI = POI - Lv - Lo, \text{ где}$$

NOI – величина чистого годового операционного дохода;

POI – величина потенциального годового дохода (максимально возможный доход от сдачи объекта в аренду, определяется как общая площадь объекта, умноженная на определенную оценщиком рыночную ставку арендной платы за 1 кв.м. в год);

Lv – потери от недоиспользования объекта возникают при простоях объекта в результате смены арендаторов или по другим причинам, при задержках оплаты арендной платы со стороны арендатора. Рассчитываются как потенциальный валовой доход, умноженный на коэффициент недоиспользования (коэффициент недоиспользования определяется согласно разделу 2.2 «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного

подхода», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. [7] для низкокласных офисно-торговых объектов в условиях неактивного рынка);

Lo – сумма операционных расходов, возникающих при эксплуатации объекта. К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов. Рассчитываются как потенциальный валовой доход за вычетом процента операционных расходов (процент операционных расходов определялся согласно разделу 3.2 «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. [7] для низкокласных офисно-торговых объектов в условиях неактивного рынка).

Прежде чем приступить к расчету чистого годового операционного дохода, нужно определить величину рыночной арендной ставки, по которой объект оценки может быть сдан в аренду в условиях рынка, имеющихся на дату оценки.

При определении рыночной величины ставки арендной платы, Оценщик пользовался методом сравнительного анализа и использовал цены предложений по сдаче в аренду аналогичных объектов недвижимости, которые на дату оценки были представлены в московских агентствах недвижимости.

В качестве единицы сравнения оценщик выбирал удельный показатель – годовую арендную ставку за 1 кв.м. помещения, выраженную в рублях.

Выбор единицы сравнения оценщиком основан на следующих соображениях:

- Данная единица сравнения является общепринятой и наиболее широко используемой единицей сравнения на рынке аренды помещений в г. Москве. Эта единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами в рассматриваемом сегменте рынка. Тексты предложений об аренде объектов коммерческой недвижимости почти всегда содержат показатель – ставка аренды за 1 кв.м. помещения в год. Аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как годовая ставка аренды за 1 кв.м. помещения. Другие единицы сравнения для данного типа объектов – например, месячный (годовой) платеж за аренду всего помещения являются производными от годовой арендной ставки за 1 кв.м. и используются реже. Надо отметить, что данные единицы сравнения являются взаимозаменяемыми и расчеты, проведенные на основе любой из этих единиц сравнения, дадут одинаковый результат. Но поскольку показатель «годовая арендная ставка за 1 кв.м. в рублях» чаще используется на рынке, Оценщик также использует этот показатель в качестве единицы сравнения при проведении оценки.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и

объектов-аналогов («общий знаменатель»). Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, т. е. известна общая площадь и для объекта оценки и для объектов-аналогов

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов.

От использования других единиц сравнения (все помещение как единый объект, полезная площадь, торговая площадь и т.д.) оценщик решил отказаться по следующим причинам:

- Данные единицы сравнения редко используются участниками и аналитиками рассматриваемого сегмента рынка.
- Данные единицы сравнения не всегда являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов.
- Данные единицы сравнения не являются удельными характеристиками, что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов.
- Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Москвы и Московской области, которая характеризуется преобладающим количеством предложений к аренде объектов коммерческой недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана ставка аренды за 1 кв.м. площади объекта-аналога в год, выраженная в рублях.

По состоянию на дату оценки оценщику был объем рыночных данных о различных объектах-аналогах, достаточный для проведения оценки выбранным методом. Эти данные представляют собой предложения о сдаче в аренду аналогичных (схожих с объектом оценки) помещений, опубликованные в сети Интернет как собственниками помещений, так и риэлтерскими агентствами и частными маклерами.

При отборе аналогов для проведения расчетов выбранным методом, Оценщик руководствовался правилом максимально возможной близости аналога к объекту оценки по основным ценообразующим факторам, а именно:

- 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;
- назначение объекта;

- 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;

Информация о сопоставимых объектах-аналогах принималась оценщиком только из надежных, известных в профессиональной среде источников. В каждом конкретном случае оценщик приводит ссылку на источник информации и, в случае, если интернет-страница может быть изменена или удалена - распечатки интернет-страниц, содержащих данную информацию. Личный осмотр сопоставимых объектов-аналогов оценщиком не проводился.

В качестве аналогов для определения арендной ставки по оцениваемому помещению были выбраны следующие объекты, представленные в публичном доступе для сдачи в аренду:

Аналог 1. Офисное помещение, Москва, м. ВДНХ, Ракетный бульвар, 11К2. 1 этаж жилого дома, общая площадь 22 м². Два смежных кабинета в рабочем состоянии без мебели, есть сан узел. Вход через общий подъезд. Свободный доступ, электричество, водоснабжение, канализация, отопление. Ставка аренды 9273 руб./м2/год.. НДС включен, коммунальные услуги не включены. Предложение представлено компанией «ОРИОН», телефон: +7 916 273-14-28. Предложение опубликовано в базе предложений недвижимости компании «ЦИАН ГРУПП» по адресу: <http://www.cian.ru/rent/commercial/5932241/>

Аналог 2. Офисное помещение, Москва, м. Алексеевская, проспект Мира, 114А. Цокольный этаж жилого дома, общая площадь 28 м². Помещение с вентиляционным окном находится на цокольном этаже, состоит из двух смежных комнат. Офисный ремонт. Свободный доступ, электричество, водоснабжение, канализация, отопление. Ставка аренды 15000 руб./м2/год. НДС включен, коммунальные услуги не включены. Предложение представлено компанией «МАКСПОЛ-недвижимость», телефон: +7 495 514-87-89 , +7 965 265-78-76. Предложение опубликовано в базе предложений недвижимости компании «ЦИАН ГРУПП» по адресу: <http://www.cian.ru/rent/commercial/8397376/>

Аналог 3. Офисное помещение, Москва, м. ВДНХ, ул. Павла Корчагина. 1 этаж жилого дома, общая площадь 347,0 м². 1-я линия домов, три отдельных входа. В настоящее время используется как офис, планировка кабинетная. Свободный доступ, электричество, водоснабжение, канализация, отопление. Ставка аренды 12100 руб./м2/год. Коммунальные услуги не включены. Предложение представлено компанией «Департамент Коммерческой недвижимости», телефон: +7 (495) 363-55-05. Предложение опубликовано в базе предложений недвижимости компании «ЦИАН ГРУПП» по адресу: <http://www.cian.ru/rent/commercial/6348308/>

Поскольку выбранные аналоги являются предложениями к аренде, они содержат только информацию о начальной (предложенной) цене, а не цену реальной сделки по сдаче в аренду помещения. Как правило, публикуемые арендные ставки (цены предложений) содержат в себе, определенную величину скидки, которую арендодатель, при определенной настойчивости потенциального арендатора, готов ему предоставить в процессе торга. Поэтому, для дальнейшего использования опубликованных ставок выбранных предложений в процессе оценки, необходимо сделать корректировку на уторговывание.

Определение величины корректировки на уторговывание оценщик проводил на основании таблицы 6.4.1 «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. [6].

В этой таблице приведены средние величины поправок на уторговывание для различных видов сдаваемой в аренду недвижимости. Так, средняя величина искомой корректировки при сдаче в аренду низкокласных офисно-торговых помещений на неактивном рынке по данным справочника составляет -12%. Эта корректировка применялась ко всем выбранным аналогам.

Ценообразующие факторы, по которым оценщик проводил сравнение выбранных предложений по аренде с объектом оценки, были выбраны в соответствии с требованиями федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости» и рекомендациями «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. [6], в части сравнения аналогов по аренде низкокласных офисно-торговых объектов, к которым и относится оцениваемое помещение. Полный перечень используемых факторов приведен в расчетной таблице ниже.

Сравнив выбранные объекты-аналоги по основным ценообразующим факторам (свойствам) с объектом оценки, оценщик пришел к выводу, что по подавляющему большинству таких факторов, объекты-аналоги либо полностью совпадают с объектом оценки, либо незначительно отличаются, но не настолько, чтобы это могло быть основанием для появления разницы в стоимости аренды.

Перечень факторов, по которым объекты-аналоги либо ничем не отличаются от объекта оценки, либо отличия столь незначительны, что не влияют на арендную ставку:

- Вид передаваемого права
- Обременения права
- Функциональные обременения (ограничение реализации разновидностей функций)
- Ограничение на использование ресурсов во времени (ограничивается время использования помещений), энергетических ресурсов (ограничиваются расходы электроэнергии, тепла), материальных ресурсов (воды, вспомогательных помещений)
- Изменение цен во времени за период между датами сделки (предложения) и оценки

- Условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)
- Условия продажи (аренды) (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)
- Срок аренды
- Платежный период
- Структура арендной ставки (ставка может назначаться для разных площадей - полезной, арендной или общей)
- Уровень операционных расходов
- Условия досрочного расторжения договора аренды
- Регистрация договора аренды
- Специальные скидки или условия стимулирования арендаторов
- Близость к центрам деловой, социальной активности и трудовым ресурсам
- Местоположение
- Доступ к объекту (расположение на закрытой территории с ограничением доступа или свободный доступ)
- Состояние подъездных дорог
- Окружающая застройка
- Тип здания
- Материал стен (сэндвич-панели или профлист, капитальные (кирпич или ж/б), дерево)
- Группа капитальности здания
- Тип объекта (встроенное, отдельно стоящее)
- Вид использования помещения
- Состояние отделки помещения (отсутствует или требует замены, требует косметического ремонта, среднее состояние (стандартная современная отделка), люкс)
- Функциональность планировки помещения (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)
- Обеспеченность коммунальными услугами
- Обеспечение безопасности
- Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Из-за отсутствия значимых различий между объектом оценки и объектами-аналогами, корректировки по вышеперечисленным факторам не вносились, т.е. корректировочный коэффициент по этим факторам равен единице.

Но по некоторым другим ценообразующим факторам объекты-аналоги отличаются от оцениваемого помещения и различия в стоимости аренды по этим факторам сравнения подлежат корректировке. Так, оценщик корректировал цены объектов-аналогов по следующим элементам сравнения:

1. Доступность объекта (расположение на 1-й линии улицы с выходом на красную линию или внутри квартала). Для офисно-торговых помещений важным свойством является заметность и доступность для посетителей. В этом отношении помещения на 1-й линии улицы с выходом на красную линию предпочтительней для арендаторов. Соответственно, ставка аренды офисно-торговых

помещений на 1-й линии улицы выше, чем помещений, расположенных в глубине квартала, вдоль дворовых проездов (при прочих равных условиях). Корректировка для учета различий по этому элементу вносилась согласно таблице 8.2.2 «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. [6]. Эта корректировка вносилась для объектов-аналогов №№ 1, 2.

2. Площадь помещения (фактор масштаба). При прочих равных условиях, как правило, ставка аренды помещения тем ниже, чем больше арендуемая площадь. Корректировка для учета различий по этому элементу вносилась согласно таблице 8.2.1 «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. [6]. Эта корректировка вносилась для объектов-аналогов № 1, 2, 3.
3. Этаж расположения помещения. Для низкокласных офисно – торговых помещений наиболее выгодным расположением является 1-й этаж. Расположение в подвале или цоколе здания, а также расположение на 2-м этаже и выше снижают привлекательность таких помещений в глазах потенциальных арендаторов, а, следовательно, снижается и ставка аренды. Корректировка для учета различий по этому элементу сравнения вносилась согласно таблице 8.2.2 «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. [6]. Эта корректировка вносилась для объектов-аналогов № 2.
4. Техническое состояние здания (неудовлетворительное, удовлетворительное, хорошее). Этот фактор оказывает меньшее влияние на величину арендной ставки, чем на величину рыночной стоимости помещения, однако, при прочих равных условиях, плохое техническое состояние здания снижает арендную ставку. Корректировка для учета различий по этому элементу вносилась согласно таблице 8.2.2 «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. [6]. Эта корректировка вносилась для объектов-аналогов №1.

Сравнение объектов-аналогов с объектом оценки по всем вышеперечисленным ценообразующим факторам, а также использованные оценщиком корректировки на различия, расчет скорректированных арендных ставок по объектам – аналогам приведены в следующей таблице:

Таблица 9. Сравнительный анализ и корректировка объектов-аналогов в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога.

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3			
Адрес	Нежилое помещение на 1-ом этаже здания по адресу: г. Москва, ул. XXXX, д. XX, к. 1.	Нежилое помещение на 1-м этаже здания по адресу: г. Москва, Ракетный бульвар, 11К2	Нежилое помещение на 1-м этаже здания по адресу: г. Москва, проспект Мира, 114А	Нежилое помещение на 1-м этаже здания по адресу: г. Москва, улица Павла Корчагина			
Ставка аренды за 1 кв.м. предложенная, руб.		9 273	15 000	12 100			
Скидка на уторговывание, %		12	12	12			
Ставка за 1 кв.м. с учетом скидки на уторговывание, руб.		8 160	13 200	10 648			
К О Р Р Е К Т И Р О В О Ч Н Ы Е К О Э Ф Ф И Ц И Е Н Т Ы							
Вид передаваемого права	Право пользования и владения	Право пользования и владения	1,00	Право пользования и владения	1,00	Право пользования и владения	1,00
Обременения права	нет	нет	1,00	нет	1,00	нет	1,00
Функциональные обременения (ограничение реализации разновидностей функций)	Дополнительных ограничений на реализацию функций помещения нет	Дополнительных ограничений на реализацию функций помещения нет	1,00	Дополнительных ограничений на реализацию функций помещения нет	1,00	Дополнительных ограничений на реализацию функций помещения нет	1,00
Ограничение на использование ресурсов во времени (ограничивается время использования помещений), энергетических ресурсов (ограничиваются расходы электроэнергии, тепла), материальных ресурсов (воды, вспомогательных помещений)	Время использования помещения в вечернее и ночное время не ограничивается, расходы электроэнергии и тепла не ограничиваются	Время использования помещения в вечернее и ночное время не ограничивается, расходы электроэнергии и тепла не ограничиваются	1,00	Время использования помещения в вечернее и ночное время не ограничивается, расходы электроэнергии и тепла не ограничиваются	1,00	Время использования помещения в вечернее и ночное время не ограничивается, расходы электроэнергии и тепла не ограничиваются	1,00
Изменение цен во времени за период между датами сделки (предложения) и оценки	Предложение об аренде было действительно на дату оценки	Предложение об аренде было действительно на дату оценки	1,00	Предложение об аренде было действительно на дату оценки	1,00	Предложение об аренде было действительно на дату оценки	1,00
Условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Денежная оплата по договору аренды	Денежная оплата по договору аренды	1,00	Денежная оплата по договору аренды	1,00	Денежная оплата по договору аренды	1,00
Условия продажи (аренды) (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	1,00	рыночные	1,00	рыночные	1,00
Срок аренды	1 год	1 год	1,00	1 год	1,00	1 год	1,00
Платежный период	1 месяц	1 месяц	1,00	1 месяц	1,00	1 месяц	1,00

Структура арендной ставки (ставка может назначаться для разных площадей - полезной, арендной или общей)	Оценивается ставка для общей площади	Ставка назначена для общей площади	1,00	Ставка назначена для общей площади	1,00	Ставка назначена для общей площади	1,00
Уровень операционных расходов	среднерыночный	среднерыночный	1,00	среднерыночный	1,00	среднерыночный	1,00
Условия досрочного расторжения договора аренды	При использовании помещений не в соответствии с целями, определенными в договоре аренды; при ухудшении по вине Арендатора состояния помещения; при неуплате Арендатором эксплуатационных расходов; при нарушении условий оплаты аренды	При использовании помещений не в соответствии с целями, определенными в договоре аренды; при ухудшении по вине Арендатора состояния помещения; при неуплате Арендатором эксплуатационных расходов; при нарушении условий оплаты аренды	1,00	При использовании помещений не в соответствии с целями, определенными в договоре аренды; при ухудшении по вине Арендатора состояния помещения; при неуплате Арендатором эксплуатационных расходов; при нарушении условий оплаты аренды	1,00	При использовании помещений не в соответствии с целями, определенными в договоре аренды; при ухудшении по вине Арендатора состояния помещения; при неуплате Арендатором эксплуатационных расходов; при нарушении условий оплаты аренды	1,00
Регистрация договора аренды	с регистрацией	с регистрацией	1,00	с регистрацией	1,00	с регистрацией	1,00
Специальные скидки или условия стимулирования арендаторов	Не оговорены	Не оговорены	1,00	Не оговорены	1,00	Не оговорены	1,00
Близость к центрам деловой, социальной активности и трудовым ресурсам	Объект находится в районе с развитой социальной и деловой инфраструктурой	Объект находится в районе с развитой социальной и деловой инфраструктурой	1,00	Объект находится в районе с развитой социальной и деловой инфраструктурой	1,00	Объект находится в районе с развитой социальной и деловой инфраструктурой	1,00
Местоположение	СВАО г. Москвы, р-н Ростокино, ближайшая ст. метро - "Ботанический сад", "ВДНХ"	СВАО г. Москвы, р-н Алексеевский, ближайшая ст. метро - "ВДНХ"	1,00	СВАО г. Москвы, р-н Алексеевский, ближайшая ст. метро - "Алексеевская"	1,00	СВАО г. Москвы, р-н Алексеевский, ближайшая ст. метро - "ВДНХ"	1,00
Доступность объекта (расположение на 1-й линии улицы с выходом на красную линию или внутри квартала)	на 1-й линии улицы	внутри квартала	1,27	внутри квартала	1,27	на 1-й линии улицы	1,00
Доступ к объекту (расположение на закрытой территории с ограничением доступа или свободный доступ)	свободный доступ	свободный доступ	1,00	свободный доступ	1,00	свободный доступ	1,00
Состояние подъездных дорог	хорошее	хорошее	1,00	хорошее	1,00	хорошее	1,00
Окружающая застройка	жилой микрорайон	жилой микрорайон	1,00	жилой микрорайон	1,00	жилой микрорайон	1,00
Тип здания	жилое	жилое	1,00	жилое	1,00	жилое	1,00
Материал стен (сэндвич-панели или профлист, кирпич или ж/б, дерево)	кирпич	кирпич	1,00	кирпич	1,00	кирпич	1,00
Группа капитальности здания	1	1	1,00	1	1,00	1	1,00

Техническое состояние здания (неудовлетворительное, удовлетворительное, хорошее)	удовлетворительное 1957 г.п.	хорошее 1971 г.п.	0,83	удовлетворительное 1965 г.п.	1,00	удовлетворительное	1,00
Тип объекта (встроенное, отдельно стоящее)	встроенное помещение	встроенное помещение	1,00	встроенное помещение	1,00	встроено-пристроенное помещение	1,00
Вид использования помещения	офисное	офисное	1,00	офисное	1,00	офисное	1,00
Этаж расположения помещения	1	1	1,00	цокольный	1,19	1	1,00
Отдельный вход в помещение	есть	нет	1,16	есть	1,00	есть	1,00
Площадь помещения, кв.м.	129,7	22	0,98	28	0,98	347	1,08
Состояние отделки помещения (отсутствует или требует замены, требует косметического ремонта, среднее состояние (стандартная современная отделка), люкс)	среднее состояние (стандартная современная отделка)	среднее состояние (стандартная отделка)	1,00	среднее состояние (стандартная отделка)	1,00	среднее состояние (стандартная отделка)	1,00
Функциональность планировки помещения (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	функциональная	функциональная	1,00	функциональная	1,00	функциональная	1,00
Обеспеченность коммунальными услугами	вода, отопление, электричество, канализация	вода, газ, отопление, электричество, канализация	1,00	вода, отопление, электричество, канализация	1,00	вода, отопление, электричество, канализация	1,00
Обеспечение безопасности	Безопасность помещения арендатор обеспечивает самостоятельно	Безопасность помещения арендатор обеспечивает самостоятельно	1,00	Безопасность помещения арендатор обеспечивает самостоятельно	1,00	Безопасность помещения арендатор обеспечивает самостоятельно	1,00
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Помещение оценивается без учета движимого имущества не связанного с недвижимостью	Помещение предлагается к сдаче в аренду без движимого имущества не связанного с недвижимостью	1,00	Помещение предлагается к сдаче в аренду без движимого имущества не связанного с недвижимостью	1,00	Помещение предлагается к сдаче в аренду без движимого имущества не связанного с недвижимостью	1,00
Скорректированная ставка аренды за 1 кв.м., руб.		9 778		19 550		11 500	

Примечания к таблице:

1. Скорректированная ставка аренды (R_i) определяется как $R_i = RA_i \cdot (1 - C_{ha}) \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot \dots \cdot C_t$, где RA_i – предложенная ставка аренды i -го аналога, C_{ha} – коэффициент для учета скидки на уторговывание при аренде, C_1, C_2, \dots, C_t – корректировочные коэффициенты для учета возможных различий по всем выбранным ценообразующим факторам. При отсутствии значимого различия между аналогом и объектом оценки по какому-то ценообразующему фактору, корректировочный коэффициент по этому фактору равен единице.
2. Предложенные ставки аренды аналогов указаны с НДС, коммунальные платежи не включены.
3. Год постройки, назначение и материал стен зданий, в которых расположены объекты-аналоги, уточнялся оценщиком по адресу здания на Интернет – портале «Москва-наш город» (<https://gorod.mos.ru/>)
4. По аналогу №3 в предложении об аренде отсутствует информация о точном адресе здания и его техническом состоянии. Оценщик предполагает, что по этому параметру данный аналог не отличается от объекта оценки, поскольку явных указаний на такое различие в тексте предложения об аренде нет.

Как видно из таблицы выше, результаты расчета скорректированной арендной ставки у разных аналогов различаются, поэтому нужно провести согласование результатов корректирования по выбранным объектам-аналогам.

Для согласования полученных результатов (для перехода к величине ставки аренды за 1 кв.м. площади оцениваемого помещения), скорректированной ставке аренды каждого из объектов – аналогов придается своя весовая характеристика – W_i ($0 < W_i < 1$; $\sum W_i = 1$).

Численное значение весовой характеристики для соответствующего аналога зависит от степени соответствия аналога оцениваемому объекту.

Чем меньше аналог схож с объектом оценки, тем больше корректировок приходится вводить, соответственно, достоверность результата по этому аналогу уменьшается. Следовательно, чем больше корректировок у аналога, тем меньше должен быть его вес в результате взвешивания.

Расчет весов аналогов можно провести в зависимости от абсолютного отклонения скорректированной ставки аренды от первоначальной (предложенной) ставки по следующей формуле:

$$W_i = \frac{X_i}{\sum_{i=1}^n X_i}$$

где:

W_i – вес аналога в зависимости от отклонения скорректированной ставки аренды от ставки аренды указанной в предложении;

n – общее число используемых аналогов;

X_i - определяется по формуле:

$$X_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|RA_i - R_i|}{|RA_i|}}{\frac{|RA_i - R_i|}{|RA_i|}}$$

где:

RA_i – ставка аренды i -ого аналога до внесения корректировок (предложенная ставка аренды);

R_i – ставка аренды i -ого аналога после внесения корректировок.

Как следует из указанной формулы, присвоение весов аналогов осуществляется с учетом величины суммарной корректировки (чем больше суммарная корректировка у объекта-аналога, тем меньший вес ему присваивается).

Результаты расчета весов этим способом приведены в таблице ниже:

Таблица 14. Расчет весов объектов-аналогов для доходного подхода.

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ставка предложенная, RA	9 273	15 000	12 100
Ставка скорректированная, R	9 778	19 550	11 500
Величина Xi	7,480451845	1,3430087	8,2154824
Расчетный вес аналога, Wi	0,439020888	0,07882	0,4821592

Определив весовые коэффициенты (W_i) для скорректированной ставки аренды за 1 м² площади (R_i) по каждому из объектов-аналогов, теперь можно рассчитать согласованную величину рыночной ставки аренды за 1 м² площади оцениваемого помещения ($R_{1 \text{ кв. м.}}$):

$$R_{1 \text{ кв. м.}} = R_1 * W_1 + R_2 * W_2 + R_3 * W_3.$$

Результаты расчетов по вышеуказанному алгоритму обобщены в следующей таблице:

Таблица 15. Согласование результатов, полученных с применением разных объектов-аналогов и расчет рыночной ставки аренды по объекту.

О Б Ъ Е К Т	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Рыночная ставка аренды 1 кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./год, с НДС
	Ставка аренды за 1 кв.м. (R1), руб.	Вес (W1)	Ставка аренды за 1 кв.м. (R2), руб.	Вес (W2)	Ставка аренды за 1 кв.м. (R3), руб.	Вес (W3)	
Нежилое помещение на 1-ом этаже здания по адресу: г. Москва, ул. XXXX, д. XX, к. 1.	9 778	0,4390209	19 550	0,07882	11 500	0,4821592	11 379

Теперь, когда величина рыночной ставки аренды по оцениваемому помещению определена, можно рассчитать чистый годовой операционный доход при сдаче в аренду оцениваемого помещения. Результаты расчета представлены в таблице ниже:

Таблица 16. Расчет чистого годового операционного дохода (NOI).

№	ВЕЛИЧИНА	ОПРЕДЕЛЕНИЕ	Значение коэффициента	СУММА, руб.
1	Потенциальный годовой валовой доход	Общая площадь объекта оценки, умноженная на определенную оценщиком рыночную ставку арендной платы за 1 кв.м. площади объекта оценки в год.		1 475 856
2	Потери от недоиспользования	Потери от недоиспользования возникают при простоях объекта в результате смены арендаторов или по другим причинам, при задержках оплаты арендной платы со стороны арендатора. Рассчитываются как потенциальный валовой доход, умноженный на коэффициент недоиспользования	0,10	147 586
3	Действительный годовой валовой доход	Стр.1 - Стр.2		1 328 270
4	Операционные расходы за год	К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов.	0,21	309 930
11	Чистый операционный годовой доход (NOI)	Действительный валовой доход минус операционные расходы		1 018 340

Примечания к таблице:

1. Коэффициент потерь от недоиспользования определялся по данным «Справочник оценщика недвижимости», Том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» [7]. Так, согласно разделу 2.2 справочника, интервал, в котором может находиться значение коэффициента недозагрузки (потерь от недоиспользования) для низкокласных универсальных офисно-торговых объектов на неактивном рынке составляет 10-28%. В процессе анализа рынка (раздел 2.4 отчета) оценщик выяснил, что уровень вакантных площадей в более дешевых помещениях ниже, чем в дорогом сегменте. Это объясняется тем, что арендаторы в первую очередь отказываются от дорогих площадей и предпочитают пережить кризис, арендуя более дешевые площади. Оцениваемое помещение относится к сегменту дешевых офисных помещений, поэтому в существующих рыночных условиях его недозагрузка будет меньше, чем недозагрузка более дорогих помещений в бизнес-центрах. Поэтому, оценщик принял значение коэффициента недозагрузки по нижней границе интервала, т.е. равным 10%.
2. Коэффициент операционных расходов определялся по данным «Справочник оценщика недвижимости», Том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» [7]. Согласно разделу 3.2 справочника, среднее значение коэффициента операционных расходов для низкокласных универсальных офисно-торговых объектов на неактивном рынке равно 21%.

Определение ставки капитализации.

Для расчета ставки капитализации оценщик использует метод рыночной экстракции. Для применения метода рыночной экстракции были выбраны предложения по продаже офисных помещений в г. Москве, в которых наряду с ценой продажи была указана и ставка аренды для данного помещения. Указание действующей ставки аренды и цены продажи позволяет потенциальному покупателю точнее оценить все преимущества и недостатки данного предложения, а также эти сведения могут быть использованы оценщиком для определения достоверной и объективной величины ставки капитализации, установленной на рынке офисных помещений.

Для расчета были выбраны актуальные на дату оценки предложения по продаже офисных помещений в г. Москве, представленные на открытом рынке:

1. Тип здания – бизнес-центр

Метро - ВДНХ

Адрес – Москва, Ярославская улица, 8 к3

Площадь, м. кв. – 200

Предложенная цена продажи за 1 м. кв. с НДС, руб. – 122100

Предложенная ставка аренды за 1 м. кв. с НДС, руб. – 15000

Ставка аренды включает эксплуатационные расходы - да

Телефон для справок – (495) 255-09-65

Источник – <http://fortexgroup.ru/bc/yaroslavskaya-8-k3/>

2. Тип здания – бизнес-центр

Метро - Автозаводская

Адрес - Москва, улица Ленинская Слобода, 19

Площадь, м. кв. – 109

Предложенная цена продажи за 1 м. кв. с НДС, руб. – 240220

Цена аренды за 1 м. кв. с НДС, руб. – 21500

Ставка аренды включает эксплуатационные расходы - да

Телефон для справок – (495) 125-11-98

Источник – <http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-leninskaya-sloboda-ulica->

107591641/

3. Тип здания – бизнес-центр

Метро – Калужская

Адрес - Москва, улица Бутлерова, 17

Площадь, м. кв. – 1178

Предложенная цена продажи за 1 м. кв. с НДС, руб. – 250000

Предложенная ставка аренды за 1 м. кв. с НДС, руб. – 21000

Ставка аренды включает эксплуатационные расходы - да

Телефон для справок – (495) 768-47-44

Источник – <http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-ulica-butlerova-110261881/>

4. Тип здания – бизнес-центр

Метро – Рязанский проспект

Адрес - Москва, Рязанский проспект, 22к2

Площадь, м. кв. – 198,8

Предложенная цена продажи за 1 м. кв. с НДС, руб. – 120000

Предложенная ставка аренды за 1 м. кв. с НДС, руб. – 12000

Ставка аренды включает эксплуатационные расходы - да

Телефон для справок – (909) 931-41-21

Источник – <http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-ryazanskiy-prospekt-111557481/>

5. Тип здания – бизнес-центр

Метро – Динамо

Адрес - Москва, улица Мишина, 24С1

Площадь, м. кв. – 2795

Цена продажи за 1 м. кв. с НДС, руб. – 267660

Предложенная ставка аренды за 1 м. кв. с НДС, руб. – 24000

Ставка аренды включает эксплуатационные расходы - да

Телефон для справок – (495) 502-34-99

Источник – <http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-mishina-ulica-108015991/>

Расчет ставки капитализации по собранным рыночным данным проводился следующим образом:

$$R_i = \frac{NOI_i}{V_i * (1 - C_{hs})}$$

где

R_i - ставка капитализации, рассчитанная по показателям i –го предложения.

V_i - цена i –го предложения о продаже всего объекта в собственность (руб.).

C_{hs} - коэффициент уторговывания для цен предложений при продаже объекта в собственность; значение коэффициента определялось на основании таблицы 6.3.1 «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» [6]. Средняя величина этого коэффициента при продаже низкокласных

офисно-торговых помещений на неактивном рынке составляет 13%.

NOI_i - чистый годовой операционный доход от аренды (руб.), рассчитанный для i -го предложения по формуле:

$$NOI_i = S_i * A_i * (1 - C_{ha}) * (1 - C_l - C_o)$$

где

S_i – общая площадь i -го объекта (кв.м.)

A_i – ставка аренды i -го предложения о сдаче в аренду (руб./кв.м./год)

C_{ha} - коэффициент уторговывания для предложенных ставок аренды; значение коэффициента определялось на основании таблицы 6.4.1 «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» [6]. Средняя величина этого коэффициента при сдаче в аренду бизнес-центров на неактивном рынке составляет 11%.

C_l - коэффициент потерь от недоиспользования - определялся по данным «Справочник оценщика недвижимости», Том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» [7]. Согласно разделу 2.2 справочника, среднее значение коэффициента недозагрузки (потерь от недоиспользования) для бизнес-центров на неактивном рынке равно 0,17 (17%).

C_o - коэффициент операционных расходов определялся по данным «Справочник оценщика недвижимости», Том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» [7]. Согласно разделу 3.2 справочника, среднее значение коэффициента операционных расходов для бизнес-центров на неактивном рынке равно 0,21 (21%) Состав операционных расходов указан в таблице «Расчет чистого годового операционного дохода», расположенной выше.

Таблица 17. Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции.

ВЕЛИЧИНА	ОПРЕДЕЛЕНИЕ	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5
Площадь помещения, м.кв.	Общая площадь помещения	200,0	109,0	1178,0	198,8	2795,0
Удельная цена предложения к продаже, руб./м.кв.	Цена предложения о продаже объекта, опубликованная в открытом издании.	122 100	240 220	250 000	120 000	267 660
Коэффициент уторговывания предложений продажи, C_{hs}	Коэффициент к ценам предложений для учета скидки, которую продавец может предоставить покупателю в процессе ведения переговоров о продаже.	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Цена предложения к продаже за все помещение с учетом уторговывания, руб.	Удельная цена предложения, умноженная на общую площадь объекта и умноженная на величину (1-коэфф. уторговывания C_{hs})	21 245 400	22 780 063	256 215 000	20 754 720	650 855 439
Ставка аренды предложенная, руб/м.кв./год	Ставка аренды, указанная в предложении об аренде объекта, опубликованном в открытом издании.	15 000	21 500	21 000	12 000	24 000
Коэффициент уторговывания предложений по аренде, C_{ha}	Величина скидки, которую арендодатель может предоставить арендатору в процессе ведения переговоров о сделке.	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11

Ставка аренды с учетом уторговывания, руб/м.кв./год	Цена предложения умноженная на величину (1 - коэффициент уторговывания Cha)	13 350	19 135	18 690	10 680	21 360
Потенциальный годовой валовой доход, руб	Общая площадь помещения, умноженная на ставку аренды с учетом уторговывания.	2 670 000	2 085 715	22 016 820	2 123 184	59 701 200
Потери от недоиспользования, руб.	Потери от недоиспользования возникают при смене арендаторов, при задержках оплаты арендной платы. Рассчитываются как потенциальный валовой доход, умноженный на коэффициент недоиспользования. K=0,17	453 900	354 572	3 742 859	360 941	10 149 204
Коэффициент потерь от недоиспользования C1	Отношение величины потерь от недоиспользования к потенциальному валовому доходу	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
Действительный годовой валовой доход, руб.	Потенциальный годовой валовой доход минус потери от недоиспользования	2 216 100	1 731 143	18 273 961	1 762 243	49 551 996
Операционные расходы за год, руб	К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов. K=0,21	560 700	438 000	4 623 532	445 869	12 537 252
Коэффициент операционных расходов Co	Отношение величины операционных расходов к потенциальному валовому доходу	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21
Чистый операционный годовой доход, (NOI), руб.	Действительный валовой доход минус операционный расходы	1 655 400	1 293 143	13 650 429	1 316 374	37 014 744
Ставка капитализации для каждого объекта (Ri)	Чистый операционный годовой доход разделить на цену предложения к продаже за все помещение с учетом уторговывания.	0,078	0,057	0,053	0,063	0,057
Средняя ставка капитализации R		0,0616				

Поскольку объекты, выбранные оценщиком для расчета ставки капитализации, имеют одинаковый тип (капитальные здания) и сходное состояние (т.е. примерно одинаково изношены), то их оставшийся срок экономической жизни так же можно считать примерно одинаковым. Поэтому в качестве рыночной ставки капитализации можно принять среднее значение ставок капитализации, полученных в результате расчетов по каждому объекту в отдельности.

Расчет величины стоимости объекта.

Теперь, имея все необходимые данные, можно оценить стоимость объекта недвижимости, по формуле, указанной в самом начале этого раздела Отчета: $V = NOI / R$.

Таблица 18. Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации.

Объект оценки	Чистый операционный доход (NOI), руб.	Ставка капитализации, R	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение на 1-ом этаже здания по адресу: г. Москва, ул. XXXX, д. XX, к. 1.	1 018 340	0,0616	16 531 494

Итак, рыночная стоимость объекта оценки, определенная с помощью доходного подхода, составляет

16 531 494

рубля. Данный результат включает в себя НДС.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ

При применении разных подходов к оценке (доходного и сравнительного), были получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о величине итоговой стоимости объекта оценки с учетом как количественных, так и качественных характеристик объекта оценки.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке в рамках применения каждого подхода, оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.

В рамках настоящего Отчета при оценке оцениваемого объекта недвижимости были применены сравнительный и доходный подходы.

Таблица 19. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Объект оценки	Результат оценки сравнительным подходом, руб.	Результат оценки доходным подходом, руб.	Результат оценки затратным подходом, руб.
Нежилое помещение (ком. 1,2,3,4,4а,4б,4в,4г,5, 5а,6,7,8,9,10,11) на 1-ом этаже здания по адресу: г. Москва, ул. XXXX, д. XX, корп. XX.	17 423 250	16 531 494	не применялся

Следует отметить, что разница между результатами, полученными сравнительным и доходным подходами, находится в пределах 6%. Такая разница является допустимой для участия полученных результатов всех использованных подходов в расчете итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

При определении величины итоговой стоимости, каждому из результатов (R_i), полученному при применении определенного оценочного подхода, придается свой вес – W_i , ($0 < W_i < 1$; $\sum W_i = 1$). Численное значение весовой характеристики для соответствующего подхода определяется в зависимости от степени применимости выбранного подхода для проводимой оценки, с учетом ее целей и задач.

Основными критериями применимости подхода оценщик считает:

- Соответствие оценочного подхода поставленным целям и задачам оценки.
- Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта оценки.

- Способность подхода отразить мотивацию и действительные намерения типичного покупателя/продавца.
- Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты.

Для определения весов использованных при оценке подходов используем четыре приведенных выше критерия, которые описывают те или иные преимущества или недостатки примененного оценочного подхода с учетом всех особенностей проводимой оценки.

Расчет весов для использованных оценочных подходов проводится в следующей последовательности:

1. Каждому подходу присваивается оценка по пятибалльной шкале в соответствии с четырьмя выбранными критериями применимости; 1 означает минимальное соответствие, 5 – максимальное соответствие; 2,3,4 – промежуточные значения.
2. Для каждого подхода считается сумма баллов по всем четырем критериям.
3. Рассчитывается общая сумма баллов всех используемых подходов.
4. Вес каждого подхода определяется как отношение суммы баллов данного подхода к общей сумме баллов всех использованных подходов.
5. На основе полученных весов рассчитывается итоговая стоимость объекта оценки (V) по формуле: $V = R_z * W_z + R_c * W_c + R_d * W_d$, где R_z , R_c , R_d – результаты затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно, а W_z , W_c , W_d – веса этих подходов.

При балльной оценке критериев применимости каждого использованного подхода оценщик принял во внимание следующие факторы:

1. Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. он отражает реальные цены предложения на дату оценки, являющиеся объективным рыночным показателем. Эти цены в дальнейшем будут служить стартовой точкой в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает степень субъективности оценки данным подходом. В данном случае схожесть объектов сравнения по многим параметрам с объектом оценки была максимальной, а объекты-аналоги были подобраны в достаточном количестве.
2. Доходный подход к оценке наиболее применим к объектам, в отношении которых инвестор ориентируется на их коммерческое использование или рассматривает в качестве объектов

инвестирования. По мнению Оценщика, примененный метод оценки в рамках доходного подхода хорошо подходит для оцениваемого объекта. В тоже время доходный подход содержит определенные прогнозы и допущения, которые отрицательно влияют на объективность оценки, особенно в кризисных условиях. Кроме того, доходный подход плохо подходит для учета спроса со стороны тех участников рынка, которые покупают офисную недвижимость для удовлетворения своих собственных потребностей в наличии помещения для размещения компании, а не для инвестиций или последующей сдаче в аренду.

3. Качество информации, на которой основывалась оценка, для доходного и сравнительного подхода было одинаковым (информация из предложений к продаже и аренде аналогичных объектов, опубликованная в открытых источниках).

Результаты определения итоговой величины стоимости объекта оценки вышеописанным способом приведены в следующей таблице:

Таблица 20. Согласование результатов оценки и расчет итоговой величины стоимости.

Объект оценки	Оценочный подход		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Результат оценки (Ri), полученный с помощью оценочного подхода, руб.		16 531 494	17 423 250
Критерии применимости	Баллы		
Соответствие оценочного подхода поставленным целям и задачам оценки		3	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта оценки		3	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца		3	5
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты		4	4
Сумма баллов	0	13	19
Общая сумма баллов	32		
Вес подхода (Wi)	0,00	0,41	0,59
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	17 057 630		

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет, округленно, 17 100 000 рублей. Данный результат включает в себя НДС.

Соответствие полученного значения итоговой величины стоимости рыночным данным

Для проверки соответствия полученного значения величины рыночной ставки арендной платы рыночным данным, сравним полученные результаты со среднерыночными показателями, приведенными в разделе 2.4. настоящего отчета.

Согласно проведенному анализу рынка (раздел 2.4 отчета), рыночная стоимость 1 кв.м. офисных помещений в сегменте нежилых помещений,

расположенных в жилых домах в рассматриваемом районе по состоянию на дату оценки находилась в интервале 120000-175000 руб./кв.м.

В результате проведенной оценки, оценщик пришел к выводу, что рыночная объекта оценки составляет 131 516 руб. за 1 кв.м., этот результат лежит в диапазоне рыночных значений арендных ставок для помещений такого типа в рассматриваемом районе, то есть соответствует рыночным данным.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции, действующей на дату оценки.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО №1-3, №7.
3. Экономический анализ и оценка недвижимости. Е.С. Озеров: «МКС», С-П, 2007г.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие под редакцией Зарубина В.Н., Рутгайзер В.М. М.: Дело, 1998.
5. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. М.: Русская Деловая Литература, 1998.
6. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости» Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Приволжский Центр Консалтинга и Оценки, Н. Новгород, 2014.
7. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Приволжский Центр Консалтинга и Оценки, Н. Новгород, 2014.

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копия договора аренды нежилого объекта №XXXXXXот XX.XX.XXXXг. – 3 листа.
2. Копия дополнительного соглашения от XX.XX.2013 к договору аренды №XXXXXXот XX.XX.XXXXг. – 1 лист.
3. Копия Выписки из технического паспорта на здание (строение), выданного Северо-Восточным ТБТИ г. Москвы. – 1 лист.
4. Копия поэтажного плана помещения, выданного Северо-Восточным ТБТИ г. Москвы. – 1 лист.
5. Копия экспликации помещения, выданной Северо-Восточным ТБТИ г. Москвы. – 1 лист.
6. Копия справки об уточнении площади помещения, выданной Северо-Восточным ТБТИ г. Москвы. – 1 лист.
7. Копия справки БТИ о состоянии здания, выданной Северо-Восточным ТБТИ г. Москвы. – 1 лист.
8. Распечатка Интернет-страницы сайта «Москва-наш город» с данными о здании, в котором находится оцениваемое помещение – 1 лист.
9. Фотографии объекта оценки – три листа.
10. Распечатки Интернет-страниц с предложениями о продаже аналогичных объектов, использовавшимися для проведения расчетов – 5 листов.
11. Распечатки Интернет-страниц с предложениями о продаже аналогичных объектов, доступными оценщику в период проведения оценки, но не использовавшимися для проведения расчетов – 5 листов.
12. Распечатки Интернет-страниц с предложениями об аренде аналогичных объектов, использовавшимися для проведения расчетов – 3 листа.
13. Распечатки Интернет-страниц с предложениями о продаже и аренде офисных помещений, использованных при расчете ставки капитализации – 5 листов.
14. Распечатки Интернет-страниц с предложениями о продаже, использованными при проведении анализа рынка, к которому принадлежит объект оценки – 3 листа.
15. Копия выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков – на одном листе.
16. Копия выписки из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков – на одном листе.
17. Копия полиса страхования ответственности Оценщика – на одном листе.
18. Копии документов об образовании в сфере оценочной деятельности сотрудников Оценщика, принимавших участие в подготовке данного Отчета – на одном листе.