

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

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

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

Для определения арендных ставок могут быть использованы две формулы:

$$AC = C * KK + PO$$

или $AC = \frac{C}{BPM}$,

где

AC – арендная ставка;

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

KK – коэффициент капитализации;

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

BPM – валовой рентный мультипликатор.

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

- ✓ невозможность построения коэффициента капитализации на базе рыночной экстракции, так как в методе рыночной экстракции необходимо иметь данные о величине арендной ставки;
- ✓ наличие априорного предположения о том, что средняя величина выборки в данном сегменте рынка по аренде и продаже будет сходна с реальной, то есть может быть использована для вычисления валового рентного мультипликатора.

Исходя из вышесказанного, а так же проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщиком принято решение не использовать доходный подход для определения рыночной величины арендной ставки.

Выводы: Изучив исходную информацию, характеристики оцениваемого объекта, а так же информацию рынка коммерческой недвижимости, Оценщиком было принято решение использовать для расчета стоимости объекта оценки сравнительный подход – метод сравнительного анализа.

11.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

- изучение рынка и предложений в аренду, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о величине арендной ставки, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям сдачи в аренду, времени совершения сделки, местоположению, физическим характеристикам;
- корректировка арендных ставок по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной арендной ставки объекта оценки.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ВЕРИФИКАЦИИ

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

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

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

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом²⁶. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

В качестве единицы сравнения принята стоимость в рублях за один квадратный метр в год.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о сдаче в аренду недвижимость содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м в год, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м в год общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

ФОРМИРОВАНИЕ РЕПРЕЗЕНТАТИВНОЙ ВЫБОРКИ

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Оценщиком анализировалась совокупность аналогов объектов недвижимости, расположенных в г. Севастополе.

В результате оценщик подобрал аналоги, максимально сопоставимые оцениваемому объекту, данные о которых представлены в таблице далее по тексту.

Следует отметить, что информация, приведенная в таблице ниже, получена оценщиком из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил.

В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в

²⁶ Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о размере арендной платы объекта недвижимости.

Таблица 29. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Город	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ценовая зона	Между СК и ТТК	Между БК и СК	Между СК и ТТК
Адрес	Воронцовская улица, 13/14с3	Малая Калитниковская ул., 20К2	Новорогожская ул., 6с1
Станция метро*	Марксистская	Пролетарская	Римская
Удаленность от метро**	до 5 минут пешком	от 10 до 15 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
Линия застройки, на которой расположено здание	Первая линия крупной улицы	Внутриквартально	Первая линия второстепенной улицы
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия второстепенной улицы
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Состав и тип площадей	Смешанный	Смешанный	Смешанный
Тип здания	Жилое	Жилое	Жилое
Общая площадь, кв. м	258,0	284,0	96,2
в т.ч.	-	-	-
подвал	0,0	0,0	0,0
цоколь	258,0	0,0	0,0
1 этаж	0,0	284,0	96,2
2 и выше	0,0	0,0	0,0
Этаж расположения	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Состояние помещения	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
Наличие витринных окон	Нет	Есть	Нет
Назначение объекта	Офисно-торговое помещение свободного назначения	Офисно-торговое помещение свободного назначения	Офисно-торговое помещение свободного назначения
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина арендной ставки, руб./кв.м в год	18 000	24 000	23 576
Дата предложения	06.05.2020	26.05.2020	10.05.2020
Торг	Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС***	Включен	Включен	Включен
Состав ЭР и КП****	ЭР включены, КП не включены	ЭР включены, КП не включены	ЭР включены, КП не включены
Контактная информация	7 985 823-98-20	7 901 129-59-19	7 916 331-29-04
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendna_psn_pl_258_m2_m_marksistskaya_v_1814150957	https://www.cian.ru/rent/commercial/229861242/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svolobodnogo_naznacheniya_96.2_m_1873133986
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, этаж расположения, состояние внутренней отделки, наличие отдельного входа, линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение.	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, этаж расположения, состояние внутренней отделки, наличие отдельного входа, линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение.	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, этаж расположения, состояние внутренней отделки, наличие отдельного входа, линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение.

Источник: составлено Оценщиком

, ближайшая станция метро, удаленность от нее, линия застройки объектов-аналогов были дополнительно уточнены оценщиком посредством поисково-информационного сервиса <https://yandex.ru/maps/>

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

Карта с объектами-аналогами представлена ниже.

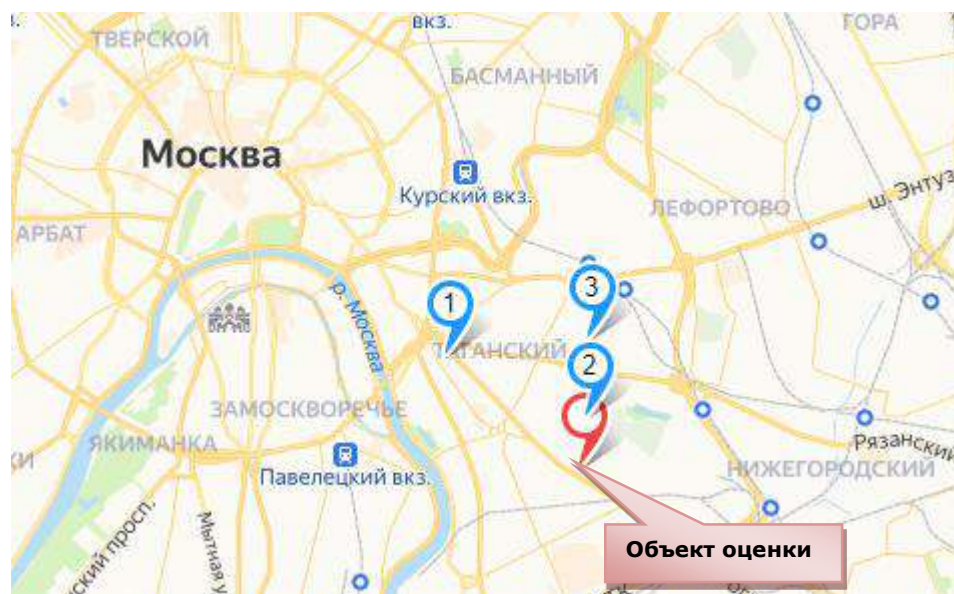


Рисунок 35. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Москвы (номер указателя соответствует номеру объекта-аналога, указатель без номера соответствует расположению объекта оценки)

РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ВВЕДЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- поправка на торг;
- поправка на удаленность от станции метро;
- поправка на расположение относительно красной линии;
- поправка на площадь;
- поправка на этаж расположения;
- поправка на состояние отделки;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на наличие витринных окон;
- поправка на состав операционных расходов.

ПОПРАВКА НА ТОРГ

Поскольку фактические цены сделок недоступны оценщику для анализа, в расчетах используются цены предложений.

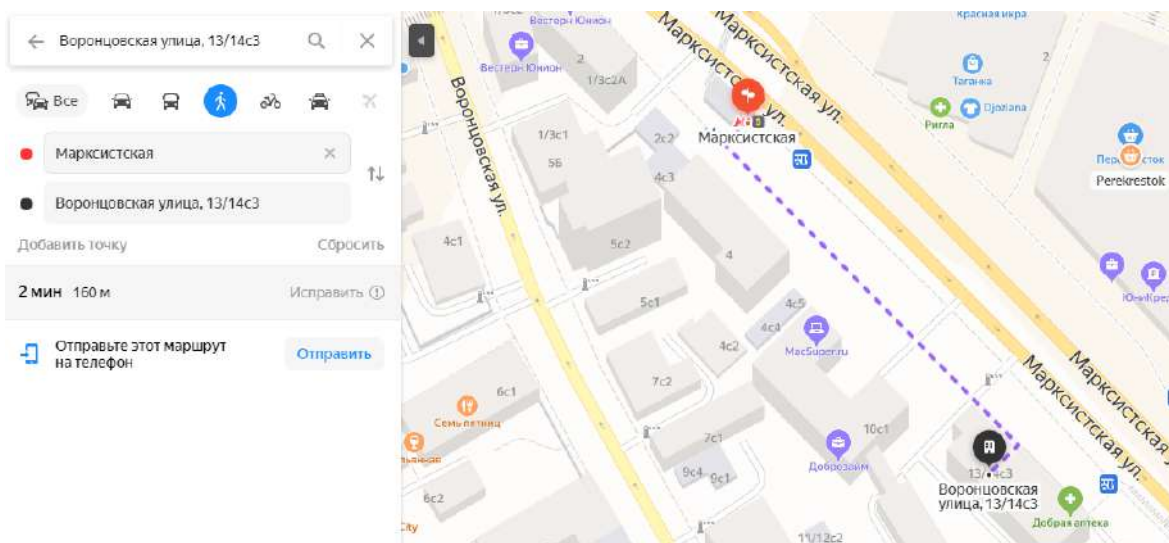
При определении рыночной стоимости объекта, цены предложений должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в результате обоснованного торга между заинтересованными сторонами.

Корректировка применялась согласно разделу 9.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Таким образом, размер скидки к ценам предложений принят на уровне среднего значения – 9,6%, коэффициент корректировки 0,904 для всех объектов аналогов.

ПОПРАВКА НА УДАЛЕННОСТЬ ОТ СТАНЦИИ МЕТРО

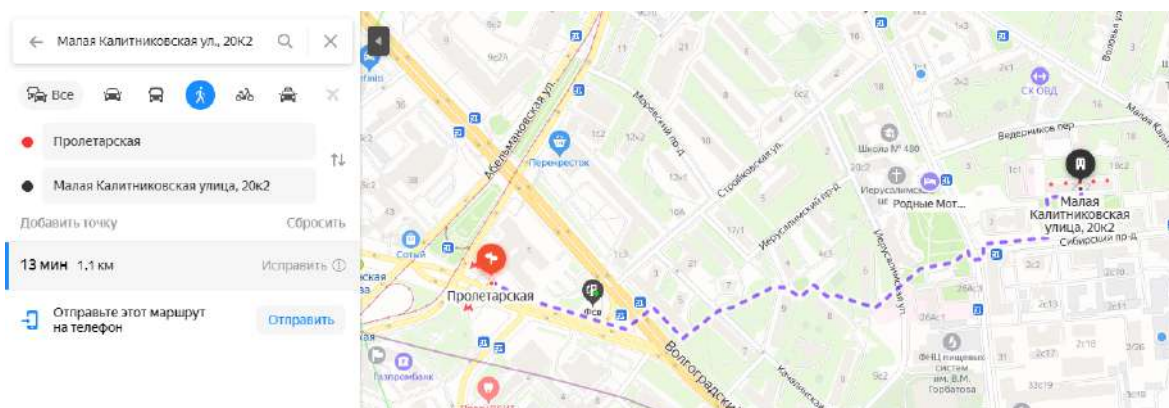
Объект оценки расположен в зоне от 5 до 10 минут пешком до метро, как и объект-аналог №3. Объект-аналог №1 расположен в зоне до 5 минут от метро. Объект-аналог №2 расположен в зоне от 10 до 15 минут пешком. Необходимо ввести корректировку на удаленность от станции метро для объектов-аналогов №1 и №2.

Корректировка применялась согласно разделу 9.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Таким образом, коэффициент корректировки для объекта-аналога №1 составит 0,940, а для объекта-аналога №2 – 1,070.



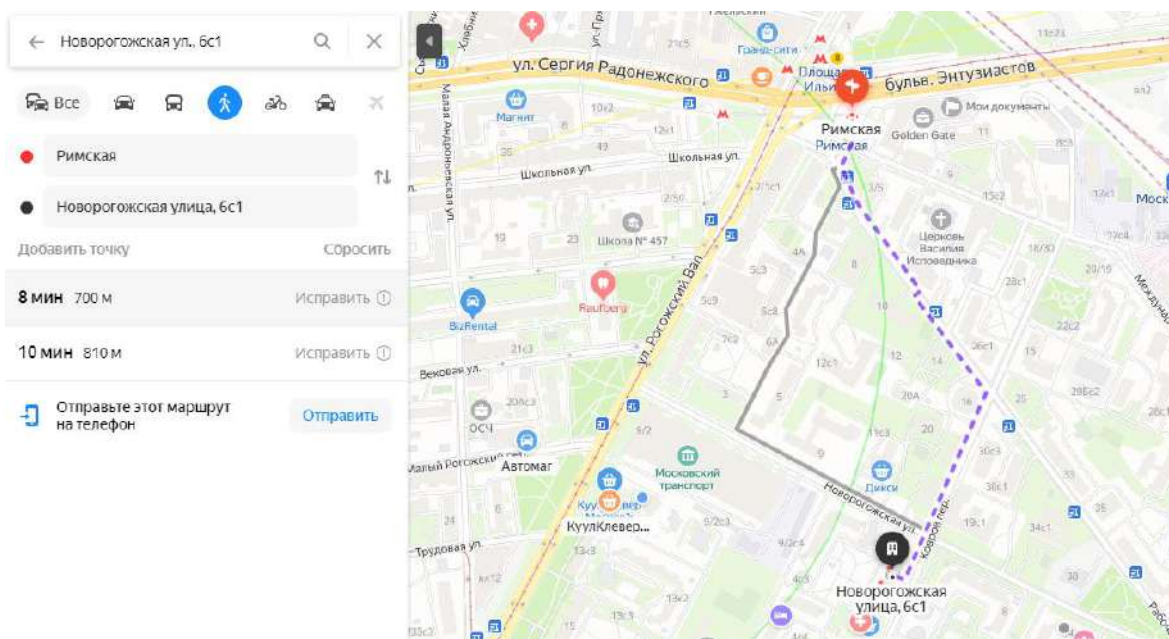
Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 36. Расстояние до метро от объекта-аналога №1 на фрагменте карты г. Москвы



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 37. Расстояние до метро от объекта-аналога №2 на фрагменте карты г. Москвы



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 38. Расстояние до метро от объекта-аналога №3 на фрагменте карты г. Москвы

ПОПРАВКА ЛИНИЮ РАСПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки, так же, как и Аналоги №№1,2 расположен внутриквартально. Аналог № 3 - на первой линии второстепенной линии. Корректировочный коэффициент принят в размере 0,87 согласно разделу 9.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки».

ПОПРАВКА НА РАЗЛИЧИЕ В ПЛОЩАДИ

Площадь объекта оценки равна 243,4 кв.м. Площадь объекта-аналога №1 – 258,0 кв.м, №2 – 284,0 кв.м, №3 – 96,2 кв.м. Необходимо ввести корректировку на площадь для всех объектов-аналогов.

Расчет поправки приведен в таблице ниже.

Таблица 30. Расчет корректировки на различие в площади

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	243,4	258,0	284,0	96,2
Зависимость	$y=1,4756x^{(-0,107)}$			
Коэффициент зависимости	0,820	0,815	0,806	0,905
Корректировка на различие в площади	-	1,006	1,017	0,906

Расчеты оценщика

ПОПРАВКА НА ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ/ЭТАЖНОСТЬ

Расчет поправки приведен в таблице ниже.

Таблица 31. Расчет корректировки на различие в этаже расположения/этажности

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	243,4	258,0	284,0	96,2
в т.ч.					
подвал	0,73	-	-	-	-
цоколь	0,80	-	258,0	-	-
1-й этаж	1,00	243,4	-	284,0	96,2
прочие этажи	0,85	-	-	-	-
Доля площади подвала к общей площади объекта		-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта		-	1,0000	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		1,000	-	1,0000	1,0000
Доля площади других этажей к общей площади объекта		-	-	-	-
Удельный показатель коэффициента		1,000	0,800	1,000	1,000
Корректирующий коэффициент			1,250	1,000	1,000

Расчеты оценщика

ПОПРАВКА НА СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ

Объект оценки требует проведения косметического ремонта. Все объекты-аналоги имеют стандартный ремонт. Необходимо ввести корректировку на состояние отделки для всех объектов-аналогов.

Корректировка применялась согласно разделу 9.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Таким образом, коэффициент корректировки для объектов-аналогов составит 0,860.

ПОПРАВКА НА НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА

У объекта оценки отсутствует отдельный вход. Все объекты-аналоги имеют отдельный вход. Необходимо ввести корректировку на наличие отдельного входа для всех объектов-аналогов.

Корректировка применялась согласно разделу 9.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Таким образом, коэффициент корректировки для объектов-аналогов составит 0,850.

ПОПРАВКА НА НАЛИЧИЕ ВИТРИННЫХ ОКОН

У объекта оценки, как и у объектов-аналогов №1 и №3, витринных окон нет. Объект-аналог №2 с витринными окнами. Необходимо ввести корректировку на наличие витринных окон у объекта-аналога №2.

Корректировка применялась согласно разделу 9.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Таким образом, коэффициент корректировки для объекта-аналога №2 будет равен среднему

значению и составит – 0,851 (0,851=1/1,175)).

ПОПРАВКА НА СОСТАВ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Согласно заданию на оценку арендную плату за пользование оцениваемым объектом необходимо определить без учета эксплуатационных и коммунальных платежей. Арендная ставка всех объектов-аналогов содержит в себе эксплуатационные расходы и не включает коммунальные платежи. Требуется введение поправки для всех объектов-аналогов.

В качестве корректирующих коэффициентов Оценщик использовал полученные величины данных расходов на основании аналитических данных (см. Приложение к Отчету)». Коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов – 0,913.

ВНЕСЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов оцениваемых объектов.

ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

На основе показателей арендных ставок выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок оценщиком была рассчитана арендная ставка оцениваемого объекта.

Расчет арендной ставки оцениваемого объекта с учетом вышеописанных корректировок представлен в следующей таблице.

Таблица 32. Расчет рыночной арендной платы

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной ставки, руб./кв.м в год	-	18 000	24 000	23 576
Корректировка на наличие НДС				
Наличие НДС	-	Включен	Включен	Включен
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	18 000	24 000	23 576
Корректировка на условия финансирования				

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	18 000	24 000	23 576
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	18 000	24 000	23 576
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	02.06.2020	06.05.2020	26.05.2020	10.05.2020
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,904	0,904	0,904
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	16 272	21 696	21 313
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Офисно-торговое свободного назначения	Офисно-торговое помещение свободного назначения	Офисно-торговое помещение свободного назначения	Офисно-торговое помещение свободного назначения
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Состав и тип площадей	Смешанный	Смешанный	Смешанный	Смешанный
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	16 272	21 696	21 313
Корректировка на местоположение				
Город	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ценовая зона	Между СК и ТТК	Между СК и ТТК	Между СК и ТТК	Между СК и ТТК
Адрес	г. Москва, ул. Талалихина, д. 39	Воронцовская улица, 13/14с3	Малая Калитниковская ул., 20К2	Новорогожская ул., 6с1
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Удаленность от метро	от 5 до 10 минут пешком	до 5 минут пешком	от 10 до 15 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,940	1,070	1,000
Линия застройки, на которой расположено здание	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Внутриквартально	Первая линия второстепенной улицы
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия второстепенной улицы
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	0,870
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	15 296	23 215	18 542
Корректировка на различия физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	243,4	258,0	284,0	96,2
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,006	1,017	0,906
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	1 этаж
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,250	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	19 235	23 610	16 799
Состояние помещения	Требует косметического ремонта	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,860	0,860	0,860
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,850	0,850	0,850
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Есть	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	0,851	1,000

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	14 061	14 687	12 280
Корректировка на наличие движимого имущества				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	14 061	14 687	12 280
Корректировка на состав арендной ставки				
Наличие коммунальных и эксплуатационных расходов**	ЭР не включены, КП не включены	ЭР включены, КП включены	ЭР включены, КП не включены	ЭР включены, КП не включены
Коэффициент корректировки	-	0,913	0,913	0,913
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год	-	12 838	13 409	11 212
Удельный вес аналога	-	0,3225	0,3375	0,3400
Величина арендной платы, руб./кв. м в год с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей		12 478		
Величина арендной платы, руб. в год с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей		3 037 145		

Источник: расчеты Оценщика

Удельный показатель рыночной арендной платы оцениваемого помещения площадью 243,4 кв.м составляет 12 478 руб./кв.м в год и входит в диапазон рыночной арендной платы (с учетом скидки на торг), согласно анализу рынка.

Таблица 33. Диапазон предложений рыночной арендной ставки торгово-офисных помещений за 1 кв.м. в год с учетом НДС

Площадь, кв. м	Предложение арендная ставка за 1 кв.м. в год с учетом НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
38-284	12 792	24 000	19 257
Площадь, кв. м	Предложение арендная ставка за 1 кв.м. в год с учетом НДС с учетом скидки на торг		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
38-284	11 564	21 696	17 408

Источник: составлено Оценщиком

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная стоимость права пользования на условиях аренды оцениваемым помещением площадью 243,4 кв.м, которая по состоянию на дату оценки с учетом принятых в отчете допущений составляет:

3 037 145 (Три миллиона тридцать семь тысяч сто сорок пять) рублей с учетом НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАКЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО №1 и ФСО №3 (согласно разделу VII ФСО №7).

Смысл согласования – определение итогового значения стоимости по результатам оценки с использованием различных подходов путем математического взвешивания.

Таблица 34. Результаты, полученные в рамках каждого из подходов

Параметр	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, рублей в год с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Нежилое помещение (этаж 1, помещение II, комнаты 1-3, 5-20), площадью 243,4 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006038:2943, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Талалихина, д. 39	Не применялся	3 037 145	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика

В рамках настоящего отчета был применен один сравнительный подход, поэтому согласование результатов не требуется.

Таким образом, рассчитанная итоговая рыночная стоимость права пользования на условиях аренды оцениваемого объекта - нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Талалихина, д. 39 (этаж 1, помещение II, комнаты 1-3, 5-20), площадью 243,4 кв.м. по состоянию на дату оценки, с учетом необходимых допущений составила:

Таблица 35. Итоговая величина рыночной стоимости права пользования на условиях аренды объектом оценки

Наименование	руб./год за весь объект с учетом НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных платежей	руб./кв.м./год с учетом НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных платежей
Нежилое помещение (этаж 1, помещение II, комнаты 1-3, 5-20), площадью 243,4 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006038:2943, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Талалихина, д. 39	3 037 145	12 478

Источник информации: расчеты Оценщика

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Таким образом, рассчитанная итоговая рыночная стоимость права пользования на условиях аренды оцениваемого объекта - нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Талалихина, д. 39 (этаж 1, помещение II, комнаты 1-3, 5-20), площадью 243,4 кв.м. по состоянию на дату оценки, с учетом необходимых допущений составила:

Таблица 36. Итоговая величина рыночной стоимости права пользования на условиях аренды объектом оценки

Наименование	руб./ год за весь объект с учетом НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	руб./кв.м./год с учетом НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов
Нежилое помещение (этаж 1, помещение II, комнаты 1-3, 5-20), площадью 243,4 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006038:2943, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Талалихина, д. 39	3 037 145	12 478

Источник информации: расчеты Оценщика

Директор



Я.Н. Альтман

Оценщик

Стерхов

А.А. Стерхов
05.06.2020 г.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
- Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети Интернет.
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «КО-Инвест».
- Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
- Оценка недвижимости и бизнеса / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. М., 2002.
- Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. М.: Дело, 1995.
- Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб., 2001.
- Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.
- Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018.
- Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под ред. Л.А. Лейфера, 2018.

ПРИЛОЖЕНИЯ

№ п/п	Наименование
1	Фотоматериалы
2	Данные, используемые в процессе оценки
3	Копии документов Исполнителя и Оценщика

ФОТОМАТЕРИАЛЫ



ДЕПАРТАМЕНТ
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
города Москвы

Фотографии помещений 243,4 кв. м: пом. II, комн. 1, 2



ДЕПАРТАМЕНТ
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
города Москвы

Фотографии помещений 243,4 кв. м: пом. II, комн. 3, 5-7





ДЕПАРТАМЕНТ
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
города Москвы

Фотографии помещений 243,4 кв. м: пом. II, комн. 8-10



ДЕПАРТАМЕНТ
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
города Москвы

Фотографии помещений 243,4 кв. м: пом. II, комн. 11-13





ДЕПАРТАМЕНТ
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
города Москвы

Фотографии помещений 243,4 кв. м: пом. II, комн. 14-17



ДЕПАРТАМЕНТ
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
города Москвы

Фотографии помещений 243,4 кв. м: пом. II, комн. 18-20



ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕПРН

полное наименование регистрируемой прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.03.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Наименование	
Лист № _____ Раздел I	Всего листов раздела I: _____
12.03.2020 № 99/2020/318336269	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:01:006038:2943
Номер кадастрового квартала:	77:01:006038
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: П
Адрес:	109316 Москва, р-н Таганский, ул Таганская, д.39, пом II
Площадь:	243,4
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Видежного помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	13175840,76
Государственный регистратор	
полное наименование должности:	подпись
МП	
ФГИС ЕПРН	
инициал, фамилия	

Помещение		№ 77:01:0006038:2943	
Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки:
12.03.2020 № 992020/018336269			
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006038:1077		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как покупателя комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда к жилищному комплексу жилого дома, создаваемого для использования для жилищного дома коммерческого использования:			
данные отсутствуют			
Государственный регистратор		МП	
полное наименование должности		полный	
ФТИС ЕПРН		ЮНИЦЕНА, ФОНСИЯ	

Помещение	
Лист № Раздела I	Всего листов раздела I:
12.03.2020 № 992020/318336269	Всего листов выписки:
Электронный номер:	77-01:0006038:2943
Статус: запись об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные, ранее учтенные"
Объект отмечен:	Сведения необходимы для заполнения раздела 8 отсутствуют; Сведения необходимы для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКИМ ИМУЩЕСТВОМ" ИНН 7704099380
Государственный регистратор	полный наименование должности
	М.П.
	подпись:
	ИПИС ЕПРН инициалы, фамилия