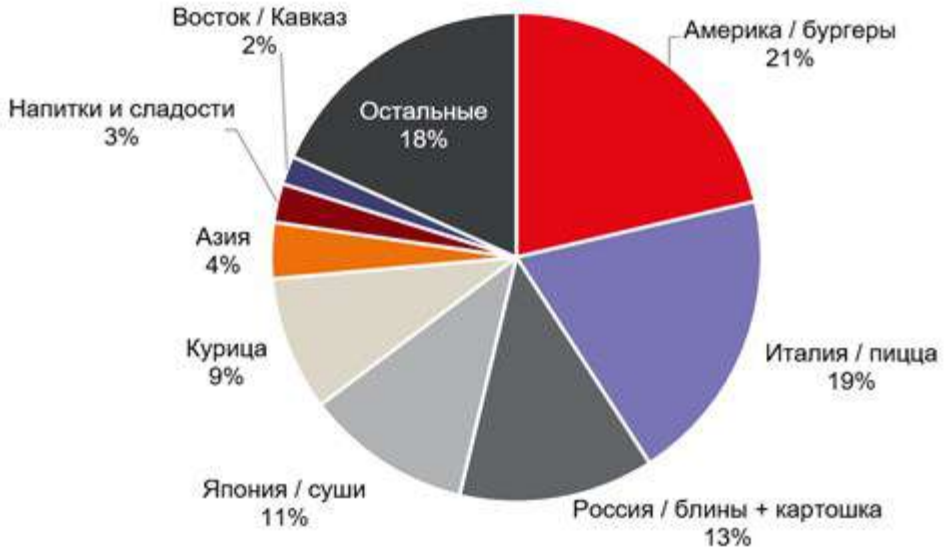


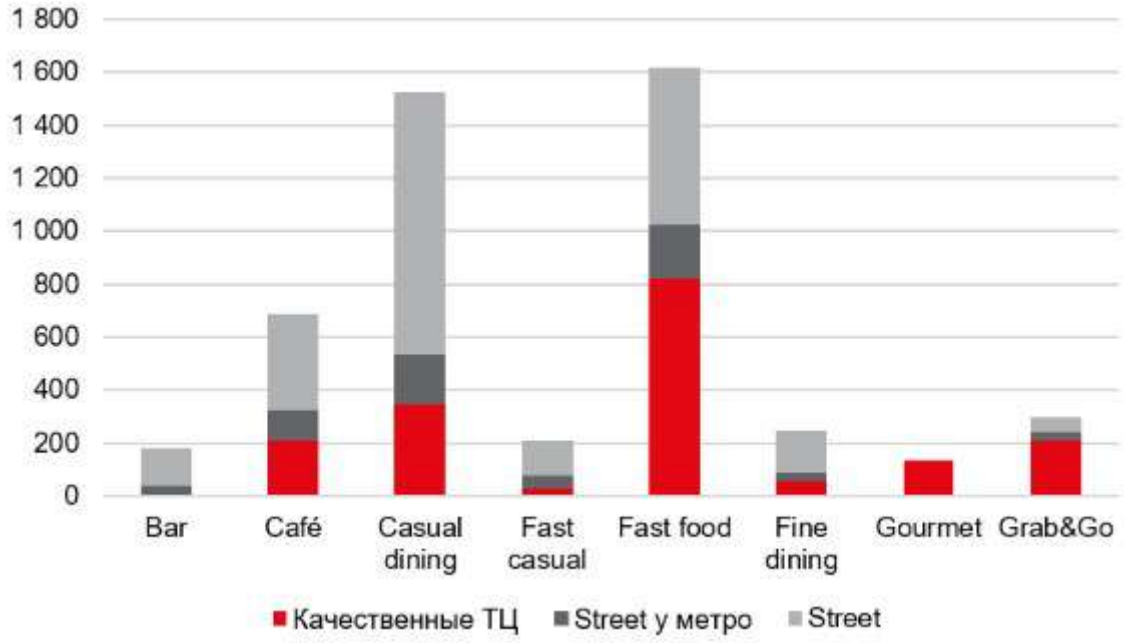
Самым динамично развивающимся сегментом московского рынка, по оценке экспертов JLL, стал fast casual, включающий в себя современные столовые free flow, крафтовые бургерные, кулинарии премиальных ресторанов и т.д. Доля этого сегмента, появившегося совсем недавно, за последние пару лет достигла 4%.

Такая динамика возникла благодаря смешению нескольких трендов: потребитель пресытился типовым предложением, при этом стремится тратить деньги более рационально и хочет персонального подхода. Аудитория более требовательно относится к качеству и экологичности продукции, но один из главных запросов – это новые гастрономические впечатления. Именно поэтому, как прогнозируют аналитики JLL, элементы «высокой кухни» будут все чаще проникать во все форматы общепита и перестанут ассоциироваться с высоким чеком: уже сегодня в ряде фуд-холлов представлены демократичные концепции «знаменитого шефа очень дорогого ресторана».

«С учетом последних трендов на смешение форматов и одновременно с этим кастомизацию и персонализацию кухни, сегментировать рынок становится все сложнее. Тем не менее мы видим зоны высокой и низкой конкуренции, исходя из концепций ресторанов. К высококонкурентным можно отнести фастфуд-заведения, специализирующиеся на пицце, суши и роллах, а также бургерах, – отмечает Оксана Копылова, руководитель направления аналитики торговой и складской недвижимости JLL. – Рестораны высокого уровня крайне редко фокусируются на каком-то одном продукте. Однако среди самых свежих трендов московского рынка – резкий рост конкуренции в сегменте заведений fine dining, специализирующихся на рыбном меню. Только за последний год открылись такие проекты, как «Рыба моя», «Волна», «Рыба мечты», «Комбинат», «Магадан», с фокусом на морепродукты и рыбу».

«Особняком стоят фуд-холлы, которые, появившись в 2014 году, продолжают набирать популярность. Только за 2017 год их количество удвоилось: были открыты «ГастроFerma», Eataly и гастрономический центр в парке «Зарядье», обновлены Черемушкинский и Центральный рынки, а в начале года запустился гастромаркет «Вокруг Света». Учитывая высокий интерес к этому формату, в будущем мы ожидаем усиления конкуренции в сегменте фуд-холлов в Москве», – добавляет Оксана Копылова.

Анализ выбора рестораторами локаций показал, что 70% заведений расположены на первых этажах жилых домов, в том числе в ключевых торговых коридорах исторической части города.



«Порядка 30% ресторанов и кафе Москвы расположены в торговых центрах. При этом мы с каждым годом замечаем, что собственники стремятся увеличить количество операторов общепита в своих объектах: сейчас они в среднем занимают 5% арендуемых площадей, однако новые ТЦ уже на стадии проекта закладывают большую долю, а в процессе реализации наращивают ее до 8-9% и выше, – комментирует Полина Жилкина, руководитель отдела ритейл консалтинга департамента торговой недвижимости компании JLL. – Кроме того, мы наблюдаем постепенный поворот торговых комплексов от традиционных фуд-кортов в пользу концептуальных ресторанов и даже фуд-холлов, которые готовы предлагать штучные, несетевые проекты с аутентичной кухней, в том числе стартапы гастроэнтузиастов. Лидерами по доле разнообразных заведений общепита в структуре арендуемой площади ТЦ в Москве являются «Европейский» (16%), «Океания» (13%) и «Охотный ряд» (12%). Крупнейшей в абсолютном объеме площадкой под F&B располагает торговый центр «Авиапарк» (12000 кв.м), а также Columbus и «АФИМОЛЛ Сити», в каждом из которых еда занимает более 11000 кв.м».

По прогнозу компании JLL, в дальнейшем роль торговых центров как мест размещения концептуального общепита будет возрастать. Это не означает, что из торговых центров исчезнет фастфуд или фуд-корты, скорее к ним добавятся новые заведения интересных концепций, в основе которых лежит нестандартный продукт. Все это находится в общем тренде рынка на кастомизацию и индивидуальный подход к каждому гостю, вкусовые предпочтения которого становятся все более взыскательными.

8.7. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

Согласно проведенному анализу рынка торговой недвижимости в г. Москве, Оценщиком были выявлены наиболее важные факторы, влияющие на стоимость объектов торгового назначения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Далее приводиться обоснование значений (диапазонов) значения ценообразующих факторов.

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке (корректировка на уторгование)

Корректировка на уторгование определялась на основе информации, представленной в Сборнике рыночных корректировок (СРД-21), 2017 под ред. Е.Е. Яскевича, Таблица № 1.3.2: скидки при аренде торговой недвижимости в диапазоне 6-9%.

Табл. 8.1

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9 -10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.- Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	**5,8**	**8,0**	**7,3**	**10,8**	**7,3**	**11,2**	**8,3**	**12,4**	**12,4**

Удаленность от метро

Удаленность от ближайшей станции метрополитена и/или ж/д станции во многом определяет удобство доступа к объекту недвижимости. Стоимость коммерческих объектов, а также ставок аренды зависит от удаленности от метро, чем ближе объект недвижимости расположен относительно станции метро, тем дороже его стоимость (арендная ставка).

В соответствии с исследованиями, проведенными компанией Максилайн, поправка на удаленность от ближайшей станции метро составляет:

Табл. 8.2

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Источник информации: https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html

Состояние отделки

Табл. 8.3

Матрицы коэффициентов

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 148

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2017 г

Тип населенного пункта

Корректировка на тип населенного пункта по арендным ставкам объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017 г., стр.57, табл. 13 для объектов офисно-торгового назначения.

Таблица 9

Типовые зоны в пределах региона	код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

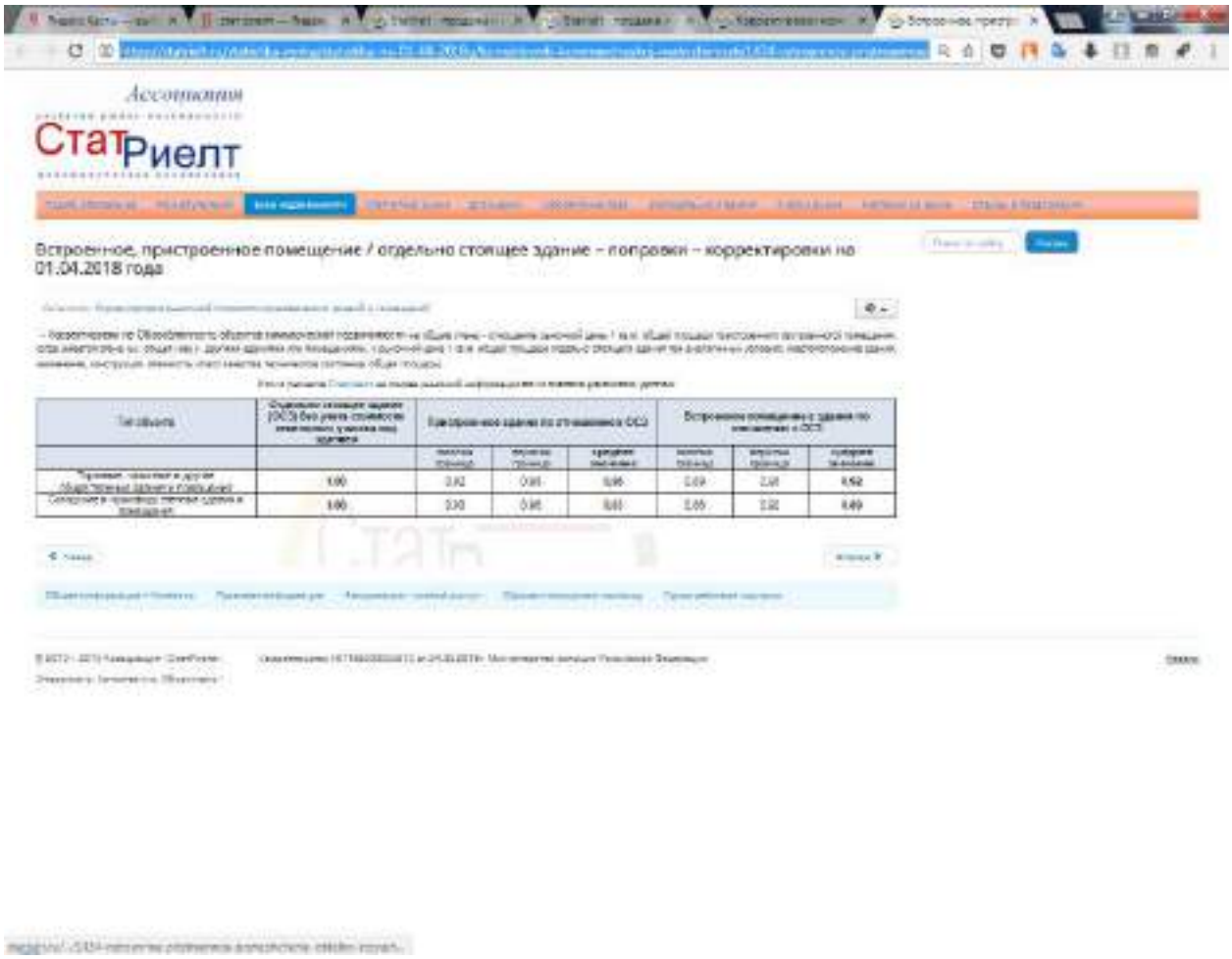
Таблица 1

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,27	1,41	1,75	2,22
	II	0,79	1,00	1,11	1,39	1,76
	III	0,71	0,90	1,00	1,25	1,58
	IV	0,57	0,72	0,80	1,00	1,27
	V	0,45	0,57	0,63	0,79	1,00

Корректировка на обособленность объектов коммерческой недвижимости

Данная корректировка вводится на основании данных ресурса STATRIELT[9].

Данная корректировка вводится ввиду того, что объект оценки и объекты –аналоги могут располагаться в различных объектах недвижимости (встроенные/пристроенные помещения или отдельно стоящие здания.



Общая площадь коммерческих помещений

Корректировка на общую площадь к ценам и арендным ставкам объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017 г., стр.133, табл. 103-104 для объектов офисно-торгового назначения.

[9] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1433-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2018-goda

Табл. 8.4

Корректировка на фактор масштаба для офисно-торговых объектов

Матрицы коэффи...

Таблица 103

Цена

Площадь, кв.м		аналог <100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,48
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,38
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,15
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,0[illegible]

Таблица 104

Арендная ставка

Площадь, кв.м		аналог <100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,[illegible]
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,[illegible]
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,[illegible]
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,[illegible]
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,[illegible]
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,[illegible]
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,[illegible]
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,[illegible]

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2017 г

Линия застройки

Корректировка на линию застройки к ценам и арендным ставкам объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017 г., табл. 81 для объектов офисно-торгового назначения.

Табл. 8.5

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2017 г

Этаж расположения

Корректировка на этаж расположения к ценам и арендным ставкам объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017 г., табл. 127-130 для объектов офисно-торгового назначения.

Табл. 8.6

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Табл. 8.7

Матрицы коэффициентов

Таблица 129

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Таблица 130

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2017 г

Наличие витринных окон

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

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

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

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

Легкие и прозрачные цельностеклянные витрины сегодня встречаются не только в торговых центрах, но и в ресторанах, аптеках, кафе, и др.10

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

[10] Источник информации: http://www.oknaplastpro.ru/okna.php?info=Vitrinnie-Okna

Основные тенденции развития сегмента street retail

- **Предложение превышает спрос.**
- Сохраняется **дефицит высоколиквидных помещений**.
- Сохраняется высокий уровень спроса на встроенные помещения **в спальных районах** Москвы.
- **Уровень вакантности** помещений по основным торговым коридорам города остается на высоком уровне и связан с несколькими факторами: цикличностью договоров аренды, сложившейся макроэкономической ситуацией, а также общим понижением интереса большинства профилей ритейла к формату street retail.
- **Увеличение периода закрытия сделки**, связанное с увеличением длительности переговоров как по коммерческим условиям, так и по вопросам валютного коридора и валютной корзины договора.
- **Типичные сроки договоров аренды** на встроенные помещения – **3–5 лет**.
- **Снижение спроса со стороны банковского сектора.** По сравнению с 2013 г. доля банков в общей структуре запросов снизилась с 8% до 3% (данные «МАГАЗИН МАГАЗИНОВ»). Одним из факторов, повлиявшим на снижение спроса, является то, что в течение 2013–2014 гг. были отозваны лицензии у более чем 30 банков Москвы.
- Все большее число собственников **стали устанавливать ставки аренды на помещения в рублях, не привязываясь напрямую к курсу доллара или фиксировать границы «валютного коридора»**.

Ставки аренды на встроенные торговые помещения в спальных районах

Уровень арендных ставок для помещений формата street retail в спальных районах напрямую зависит от покупательской способности жителей района. Ставки аренды варьируются в диапазоне **от $300 до $1500/кв.м/год** (данные NAI Becar).

При этом ставка на помещение на главной улице может быть **в 2 раза выше**, чем на второстепенной. **На 15–20% дороже будет стоить помещение с витринами**, а также с высотой потолков выше, чем стандартные три метра. Еще один важный фактор для ценообразования – возможность организации наружной рекламы.

№235 • ОКТЯБРЬ • 2014 109 БЮЛЛЕТЕНЬ • RWAY

Коммерческая не

Наличие отдельного входа

Корректировка на наличие отдельного входа к ценам и арендным ставкам объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017 г., для объектов офисно-торгового назначения.

Табл. 8.8

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2017 г

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Для определения рыночной стоимости имущества могут использоваться три основных подхода:

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

Затратный подход

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

Основные этапы оценки данным подходом:

✓ *Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях по продаже объектов, аналогичных объекту оценки.*

✓ *Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершение сделки произошло в свободных рыночных условиях.*

✓ *Подбор подходящих единиц сравнения объектов.*

✓ *Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным ценообразующим характеристикам, корректировка цен этих объектов.*

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

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

Описание процесса оценки

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

Общие понятия процесса оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выбор подходов для оценки объекта оценки

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

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

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого

имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход

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

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

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

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

Арендная ставка = (Постоянные расходы + Переменные расходы) * НДС * ПП*(1-ВнИ)

где:

НДС = 1,18;

ПП – прибыль предпринимателя для аренды;

ВнИ – внешний износ для аренды.

ПП и ВнИ – взаимоисключающие параметры.

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки:

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

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

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

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

✓ анализ откорректированных результатов;

✓ окончательный вывод о величине арендной ставки объекта.

Всесторонний анализ рынка аренды нежилых помещений сходных с Объектом

недвижимости, подлежащим оценке, показал, что для определения рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренда достаточно данных для применения сравнительного подхода.

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

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

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

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

Сайты агентств недвижимости и баз данных Московского региона

- ✓ http://www.cian.ru;
- ✓ http://www.avito.ru/;
- ✓ http://www.incom-realty.ru/;
- ✓ http://www.arendator.ru;
- ✓ http://www.makler.su/;
- ✓ http://rent21.ru/;
- ✓ http://kommercheskaya.ndv.ru/;
- ✓ http://www.apex-realty.ru/

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

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

Доходный подход.

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

Для определения арендных ставок могут быть использованы две формулы:

$$AC = C * KK + PO$$

$$\text{или } AC = \frac{C}{BPM},$$

где

АС – арендная ставка;

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

КК – коэффициент капитализации;

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

ВРМ – валовой рентный мультипликатор.

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

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

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

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

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

Результаты расчетов указанными методами приведены ниже.

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

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

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

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнительного анализа обычно 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 стоимости объекта оценки.*

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

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

Исходные данные для верификации

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

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

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удается 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. 11б ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Формирование репрезентативной выборки

В результате анализа рынка Оценщиком не были найдены сопоставимые по местоположению помещения под общественное питание. В рамках данного отчета, как аналоги, использовались помещения свободного назначения, сопоставимые по

местоположению, с возможным использованием под общественное питание.

Описание сравнимых объектов-аналогов представлено ниже в таблице.

Обоснование выбора единицы сравнения

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

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

Определение поправок

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

- ✓ *поправка на эксплуатационные/операционные расходы;*
- ✓ *поправка на тип населенного пункта;*
- ✓ *цена предложения/сделки – поправка на торг;*
- ✓ *поправка на красную линию;*
- ✓ *поправка на общую площадь;*
- ✓ *поправка на этаж расположения;*

Поправка на эксплуатационные/операционные расходы

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

Табл. 9.1

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммунальные и эксплуатационные расходы	не включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку
Размер корректировки	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	**13 308**	**9 153**	**12 712**

Источник информации: расчеты Оценщика

Поправка на торг

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

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

Табл. 9.2

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	**-7,5%**	**-7,5%**	**-7,5%**

Источник информации: расчеты Оценщика

Поправка на удаленность от метро

Удаленность от ближайшей станции метрополитена и/или ж/д станции во многом определяет удобство доступа к объекту недвижимости. Стоимость коммерческих объектов, а также ставок аренды зависит от удаленности от метро, чем ближе объект недвижимости расположен относительно станции метро, тем дороже его стоимость (арендная ставка).

В соответствии с исследованиями, проведенными компанией Максилайн, поправка на удаленность от ближайшей станции метро составляет:

Табл. 8.3

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Источник информации: https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html

Табл. 9.4

Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
8 минут пешком	от 10 до 15 минут пешком	Более 15 минут пешком	от 5 до 10 минут
[%]	5,0%	10,0%	0,0%

Поправка на красную линию

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

Табл. 9.5

Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вторая	Вторая	Первая	Вторая
[%]	0,0%	-20,0%	-20,0%

Источник информации: расчеты Оценщика

Поправка на площадь.

Согласно данным, приведённым в разделе 8, пункт «Ценообразующие факторы, влияющие на величину арендной ставки нежилых помещений» данного Отчета, в расчетах принята поправка на фактор масштаба, в нижерасположенной таблице приведены величины корректировок.

Табл. 9.6

Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
28,9	195	81	275
[%]	***7,0%***	***0,0%***	***18,0%***

Источник информации: расчеты Оценщика

Поправка на наличие отдельного входа

Так как объект-оценки не имеет отдельного входа, а объекты-аналоги №2 и №3 располагают отдельным входом, то оценщик принял решение ввести данную корректировку.

Табл. 9.7

Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
нет	есть	есть	есть
[%]	-15,0%	-15,0%	-15,0%

Поправка на наличие витринных окон

Так как объект оценки не обладает витринными окнами в отличие от объекта-аналога №3, оценщиком была введена корректировка в размере -15% для объекта-аналога №3.

Табл. 9.8

Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Нет	Нет	Нет	Есть
[%]	0,0%	0,0%	-15,0%

Поправка на состояние внутренней отделки

Поправка на состояние внутренней отделки вводится так как объект оценки имеет удовлетворительное состояние, а объекты-аналоги находятся в рабочем состоянии.

Таким образом вводится корректировка вводилась для объекта-аналога №2 в размере -11%.

Табл. 9.9

Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Типовой ремонт (рабочее состояние)	Типовой ремонт (рабочее состояние)	Типовой ремонт (рабочее состояние)	Под чистовую отделку
[%]	0,0%	0,0%	30,0%

Поправка на этаж расположения

Поправка на этаж расположения вводится ввиду того, что объект-оценки и объекты-аналоги располагаются на разных этажах.

Табл. 9.10

Наименование	Коэффициент	ОО	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м		28,90	195	81	275
в т.ч.					
подвал	0,73	0,00	0,00	81,30	0,00
цоколь	0,82	0,00	0,00	0,00	0,00
1-ый этаж	1,00	28,90	195,00	0,00	140,00
прочие этажи	0,86	0,00	0,00	0,00	135,00
Доля площади подвала к общей площади объекта		0,00	0,00	1,00	0,00
Доля площади цоколя к общей площади объекта		0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		1,00	1,00	0,00	0,51
Доля площади других этажей к общей площади объекта		0,00	0,00	0,00	0,49
Удельный показатель коэффициента		1,00	1,00	0,73	0,93
Корректирующий коэффициент			1,00	1,37	1,07

Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составляет 37% и 7% соответственно.

Поправка на тип недвижимости

Так как объект оценки является встроенным помещением, а объект-аналог №3 является отдельно стоящим зданием, то целесообразно ввести корректировку на тип недвижимости.

Табл. 9.11

Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	ОСЗ
[%]	***0,0 %***	***0,0 %***	***-11,0 %***

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[11]:

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

где,

К – 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

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

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

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

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

[11] - источник данных: http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

Табл. 9.12

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	***Наличие ограничений и обременений***	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Функциональное назначение	ПСН (общепит)	ПСН (общепит)	ПСН (общепит)
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке		Предложение	Предложение	Предложение
Время продажи (дата предложения)		Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Большая Черемушкинская ул., 2К6	Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Ленинский просп., 87	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш., 120к3
	Ближайшая станция метро	м. Крымская	м. Университет	м. Севастопольская
	Линия застройки	Вторая	Первая	Первая
	Удаленность от ближайшей станции метро	от 10 до 15 минут пешком	Более 15 минут пешком	от 5 до 10 минут
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	ОСЗ
	Внутренняя отделка	Типовой ремонт (рабочее состояние)	Типовой ремонт (рабочее состояние)	Под чистовую отделку
	Общая площадь, кв. м	195,0	81,3	275,0
	Этаж расположения	1 этаж	подвал	1-2 этаж
	подвал	0,0	81,3	0,0
	цоколь	0,0	0,0	0,0
	1 этаж	195,0	0,0	140,0
	2 этаж и выше	0,0	0,0	135,0
	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть
	Состав и наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Экономические характеристики	***Парковка/паркинг***	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка
Компоненты стоимости, не связанные непосредственно с недвижимостью (дополнительные улучшения)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимостные характеристики	***Арендная ставка, руб./кв. м/год (без учета НДС)***	14 148	9 153	12 712
	Эксплуатационные платежи (% или руб./кв. м/год)	не включены	не включены	не включены
	Коммунальные платежи (% или руб./кв. м/год)	не включены	не включены	не включены
Источники информации	***Ссылка на источник***	https://www.cian.ru/rent/commercial/193795471/	https://www.cian.ru/rent/commercial/193425792/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169428636/

Табл. 9.13

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения единицы сравнения, без учета НДС	[руб./кв. м/год]	Подлежит определению	14 148	9 153	12 712
Состав передаваемых прав на объект	Наличие ограничений и обременений	Не зарегистрировано	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
	Текущее использование	Общепит	ПСН (общепит)	ПСН (общепит)	ПСН (общепит)
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	***[%]***	-	***0,0%***	***0,0%***	***0,0%***
Корректировка	***[руб./кв. м/год]***	-	***0,0***	***0,0***	***0,0***
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	14 148	9 153	12 712
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	***[%]***	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	14 148	9 153	12 712
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	***[%]***	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Коммунальные платежи	-	-	не включены	не включены	не включены
сумма коммунальных платежей	-	-	*0*	0	*0*
Эксплуатационные платежи	-	-	не включены	не включены	не включены
Сумма эксплуатационных платежей	***руб***	-	*0*	*0*	0
Корректировка	[руб./кв. м/год]	-	*14 148*	*9 153*	*12 712*
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	13 087	8 466	11 758
Время продажи (дата предложения)	-	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018
Корректировка	***[%]***	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	13 087	8 466	11 758

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	г. Москва, Большая Юшуньская, д. 5	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Большая Черемушкинская ул., 2К6	Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Ленинский просп., 87	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш., 120к3
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
	Линия застройки	Вторая	Вторая	Первая	Первая
	Корректировка	[%]	0,0%	-20,0%	-20,0%
	Удаленность от метро	8 минут пешком	от 10 до 15 минут пешком	Более 15 минут пешком	от 5 до 10 минут
	Корректировка	[%]	5,0%	10,0%	0,0%
	Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	***[%]***	-	***5,0%***	***-12,0%***	***-20,0%***
Корректировка	***[руб./кв. м/год]***	-	***0,0***	***0,0***	***0,0***
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	13 741	7 450	9 407
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	ОСЗ
	Корректировка	[%]	***0,0%***	***0,0%***	***-11,0%***
	Назначение	Общепит	ПСН (общепит)	ПСН (общепит)	ПСН (общепит)
	Корректировка	%	0%	0%	0%
	Внутренняя отделка	Типовой ремонт (рабочее состояние)	Типовой ремонт (рабочее состояние)	Типовой ремонт (рабочее состояние)	Под чистовую отделку
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	30,0%
	Общая площадь, кв. м	28,90	195	81	275
	Корректировка	[%]	***7,0%***	***18,0%***	***18,0%***
	Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Есть
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	-15,0%
	Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть
	Корректировка	[%]	-15,0%	-15,0%	-15,0%
	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	подвал	1-2 этаж
	Корректировка	[%]	***0,0%***	***37,0%***	***7,4%***
	Состав и наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	***[%]***	-	***-9,1%***	***37,4%***	***5,9%***
Корректировка	***[руб./кв. м/год]***	-	***0,0***	***0,0***	***0,0***
Скорректированная цена	[руб./кв. м/год]	-	12 498	10 236	9 964

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
единицы сравнения					
Экономические характеристики	Паркинг	Наземный	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка
	Корректировка	[%]	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	***[%]***	-	***0,0%***	***0,0%***	***0,0%***
Корректировка	***[руб./кв. м/год]***	-	***0,0***	***0,0***	***0,0***
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	12 498	10 236	9 964
Компоненты стоимости, не связанные непосредственно с недвижимостью (дополнительные улучшения)	-	Нет	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	***[%]***	-	***0,00***	***0,00***	***0,00***
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м/год]	-	12 498	10 236	9 964
Общая валовая коррекция	-	-	**3**	**5**	**6**
Весовой коэффициент	-	-	0,3929	0,3214	0,2857
Среднерыночная арендная ставка для помещений офисного назначения объекта оценки, округленно (без учета НДС)	**[руб./кв. м/год]**		**11 046,79**		

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе различных методов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта.

Основываясь на трех разных подходах к оценке (затратном, сравнительном и доходном), мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Оценка затратным подходом. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует ликвидного рынка, либо для объектов с незначительным износом.

Затратный подход не применялся.

Оценка сравнительным подходом. Этот подход использует информацию по сравнимым продажам объектов, сравнимых с оцениваемым. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется исчерпывающая и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Оценка доходным подходом. Преимущество доходного подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого из подходов к оценке оборудования определяются по следующим основным критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца;
- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
- Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Способность используемых методов учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как потенциальная доходность;

Концепция рыночной стоимости как наиболее вероятной цены на равновесном рынке предполагает его достаточную ликвидность, что позволяет покупателю и продавцу действовать без принуждения и выбирать для себя самое эффективное решение. В этом случае возможно определение post factum средней цены и представление каких-либо математических ожиданий a priori относительно наиболее вероятной цены объекта оценки.

10.2. Обоснование выбора используемых весов, присваиваемых результатам полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящего отчета Оценщик использовал сравнительный подход.

Табл. 10.1

Согласование результатов

Подходы	Стоимость	Весовой коэффициент	Итоговые результаты
Сравнительный, руб. (без учета НДС)	11 046,79	100,00%	11 046,79
Доходный, руб. (без учета НДС)	0	0,00%	0
Затратный, руб. (без учета НДС)	0	0,00%	0
Рыночная ставка аренды, руб. (без учета НДС)			11 046,79
Рыночная ставка аренды, руб. (с учетом НДС 18%)			13 035,22

Источник информации: расчеты Оценщика

10.3. Итоговое заключение о величине стоимости

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 28,9 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Юшуньская, д. 5 (этаж 1, помещение № I, комн. № 19) с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки

Наименование	*Адрес (местонахождение)*	*Площадь, кв.м.*	*без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов*	*с учетом НДС (18%), без учета коммунальных и эксплуатационных расходов*
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (руб. за кв. м в год), округл.	г. Москва, ул. Большая Юшуньская, д. 5	28,9	11 046,79	13 035,22

Полученный результат оценки отражает независимое суждение Оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. ст. 12 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с учетом изменений, установленных Федеральным законом №143-ФЗ от 14.11.2002г. "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Оценщик **И.В. Ефимов**