

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип входа		Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		64 396	73 997	87 212
Наличие витрин		Нет	Нет	Нет	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-15,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		64 396	73 997	74 130
Наличие санузла		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		64 396	73 997	74 130
Наличие парковки		стихийная	стихийная	стихийная	Стихийная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		64 396	73 997	74 130
Тип объекта		Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		64 396	73 997	74 130
Состояние здания		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Корректировка	%		0,0%	-19,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		64 396	59 938	74 130
Состояние отделки		Помещения площадью 658,9 кв. м требуют косм. ремонта, помещения 130 кв. м требуют кап. ремонта	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка	руб./кв. м		-5 237	-5 237	-5 237
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		59 159	54 701	68 893
Экономические характеристики					
Наличие долгосрочных договоров аренды		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		59 159	54 701	68 893
Использование					
Наиболее эффективное использование здания		Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		59 159	54 701	68 893
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Характеристики (элементы)		Бассейн	В наличии	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	15,30%	15,30%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		59 159	63 070	79 434
Выводы					
Общая валовая коррекция			28,48	87,69	62,54
Весовой коэффициент			0,420	0,255	0,325

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент вариации			16%		
Средневзвешенная рыночная стоимость с НДС	руб./кв. м		66 746		
Площадь объекта оценки	кв. м		788,90		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с НДС	руб.		52 656 000		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без НДС	руб.		44 623 729		

7.1.4 Учет избытка (недостатка) земельного участка в едином объекте недвижимости

Поскольку объект оценки и аналоги имеют различную площадь земельных участков, относящихся к зданиям, необходимо учесть различие в площади земельного участка в составе единого объекта недвижимости.

Для расчета достаточной для эксплуатации здания площади земельного участка Оценщик пользовался следующими нормами:

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Поправкой). Дата введения 2011-05-20; Приложение Г.

После расчета достаточной для эксплуатации площади рассчитывалось наличие избытка (недостатка) земельного участка у объекта оценки в сравнении с аналогами с использованием весовых коэффициентов, использованных в рамках расчета по подходу.

Ниже проводится расчет корректировки на площадь земельного участка в составе единого объекта недвижимости.

Учет площади земельного участка в едином объекте недвижимости

Таблица 55

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка, кв. м	595,00	770,00	370,00	366,00
Площадь застройки (первого этажа), кв. м	409,00	285,30	209,40	249,00
Доля участка, относящегося к зданию объекта оценки, необходимого для эксплуатации здания (СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Поправкой). Дата введения 2011-05-20; Приложение Г)	0,8	0,8	0,8	0,8
Площадь участка, необходимая для эксплуатации объекта, кв. м	511,25	356,63	261,75	311,25
Избыток ЗУ, кв. м	83,75	413,37	108,25	54,75
Избыток ЗУ в общей площади, %	14,1%	53,7%	29,3%	15,0%
Удельный вес аналога в расчете		0,4200	0,2550	0,3250
Избыток ЗУ в общей площади средневзвешенный, %		34,90%		
Необходимый избыток (недостаток) ЗУ у объекта оценки исходя из рассчитанной средневзвешенной, %	207,66			
Избыток (недостаток) ЗУ у объекта оценки в сравнении с объектами аналогами, кв. м	-123,9			
Стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС (не включая избыточную (недостаточную) площадь ЗУ)	52 656 000			
Затраты на замещение объекта с учетом износа, с НДС, руб. ²⁵	25 638 000			
Стоимость ЗУ, НДС не облагается (исходя из средневзвешенной плотности застройки), руб.	27 018 000			

²⁵ См. раздел 8.1.8

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость ЗУ, НДС не облагается (исходя из средне-взвешенной плотности застройки), руб./кв. м	45 408,40			
Стоимость избытка (недостатка) участка, руб. НДС не облагается	-5 626 101			
Стоимость единого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	47 029 899			
Стоимость единого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	39 855 847			

7.1.5 Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода, составляет по состоянию на дату оценки округленно:

Таблица 56

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб. без НДС (округленно)
Отдельно стоящее нежилое здание общей площадью 788,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Будатниковская, д. 2, корп. 2	47 030 000	39 856 000

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Объект оценки рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного Объекта.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

7.2.1 Выбор аналогов для расчета величины арендной платы

Доходы, приносимые оцениваемым объектом, складываются из доходов, получаемых от сдачи его в аренду.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости при ее полном использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times \text{Са}, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

Са – арендная ставка, руб. / кв. м /год;

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.

Для расчета потенциального валового дохода используются рыночные арендные ставки.

Для определения ставки аренды была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости.

Выбор объектов-аналогов для расчета арендной ставки осуществлялся исходя из следующих принципов:

1. Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является стоимость аренды за 1 кв. м в год, как общепринятая величина на рынке аренды подобных объектов. Данная единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на рынке аренды недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о сдаче в аренду коммерческой недвижимости в Москве (по данным следующих источников: <http://zdanie.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>, а также аналитические материалы ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения при аренде коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.
 2. Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое функциональное назначение.
 3. У владельцев на все объекты-аналоги имеются соответствующим образом оформленные права собственности.
 4. Информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату проведения оценки.
- Краткая характеристика выбранных аналогов представлена в следующей таблице.

Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки объекта оценки

Таблица 57

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имуще- ственные права	Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования или состоявшиеся или предлагаемой сделки	Наличие условий финанси- рования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия продажи	Особые условия сделки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Расходы, произведённые после покупки	Наличие расходов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия рынка	Прямая продажа	Август, 2018 Предусмотрен	Август, 2018 Предусмотрен	Август, 2018 Предусмотрен
Местоположение	Адрес расположения	г. Москва, ЮАО, р-н Чертыново Южное, Чертыновская ул., 65К1	г. Москва, ЮАО, р-н Барвихино Западное, Пестриковский проезд, 17К3А	г. Москва, ЮАО, р-н Барвихино Западное, Харьковская ул., 2
	Зона расположения (по КМУ)	Ю-3	Ю-3	Ю-3
	Метро	Улица Академика Янгеля	Прокляев	Прокляев
	Расстояние до метро	1 км	5,9 км	5,4 км
Физические характе- ристики	Время в пути	10-15 минут пешком	Более 10 минут транспортом	Более 10 минут транспортом
	Расположение входа отно- сительно линии застройки	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
	Этаж	1 этаж и подвал	подвал	1 этаж
	Площадь, кв. м	1 085,00	570,00	550,00
	в том числе:			
	площадь подъезда, кв. м	485,00	570,00	0,00
	площадь нежилого	0,00	0,00	0,00
	эстажа, кв. м			
	площадь 1 этажа, кв. м	600,00	0,00	550,00
	площадь 2 этажа (гипер- сета), кв. м	0,00	0,00	0,00
Экономические харак- теристики	Длина площади, кв. м	1000-1500	500-750	500-750
	Тип входа	Отделочный	Общий	Отделочный
	Наличие внутренних окон	Есть	Есть	Нет
	Наличие парковки	Есть	Есть	Есть
Использование	Тип объекта	Нежилое отделение	Нежилое отделение	Нежилое отделение
	Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
	Эксплуатационные рас- ходы, в т.ч.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Использование	Коммунальные расходы	не вкл.	не вкл.	не вкл.
	Наиболее эффективное ис- пользование	Торговое	Торговое	Торговое

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимость	Ставка аренды за кв. м в год, руб. НДС	12 000 Итого	8 422 УСН	10 800 УСН
Источники информации	Интернет источник	https://www.siam.ru/ru/en/commercial/177337 Итого	https://www.siam.ru/ru/en/commercial/187958 Итого	https://www.siam.ru/ru/en/commercial/19035770 Итого
Текст объявления	Контактный телефон	7 967 146-05-00 +7 916 262-07-25	7 926 474-04-70	7 968 646-21-83
Дополнительная информация по перестроившимся объектам		Свободно. Предлагается отличное помещение в аренду на длительный срок, идеально под супермаркет, подойдет под любой вид деятельности. Местно "чистыми" Отдельно стоящее здание (пристройка к жилому дому). Общая площадь 1085 м2, из них 600 метров 1 этаж, и 485 метров подвал. Есть лифт. 3 отдельных входа, панорамные окна, все коммуникации центральные, электричество 150кВт, первая линия домов. Все подробности по тел., просмотр и договор уже сейчас по договоренности, фото будут чуть позже!	Местонахождение: Москва, Востраховский пр-д, д. 17, корп. 3А. Помещение расположено в крупном жилом массиве. В подвале отдельно-стоящего здания. На первом этаже здания находится супермаркет "Патерока". Общий вход с Патерокой. Окно здания есть парковка для автомобилей. Реклам на фасаде здания. Общая площадь 570 кв.м. Возможна аренда части помещения. Ставка аренды - 400 000 руб. в месяц, УСН. Торг. Эксплуатация и коммунальные платежи оплачиваются дополнительно. Индексация 5 %. Срок аренды от 11 месяцев. Обязательный платеж аренды платить за 1 месяц. Электричество 30 кВт. Высота потолка и подвале - 3 метра. По поводу просмотра и проведения переговоров обращаться по телефону: 8-926-474-04-70 Сергей	Условия сделки: Цена 495 000 Р/мес. Ставка 10 800 Р за м²/год. Налог УСН. Обеспечительный платеж - Коммунальные платежи - Эксплуатационные расходы - Предоплата 1 месяц. Тип аренды Прямая Аренда. Срок аренды Длительный. Минимальный срок аренды - Арендные каникулы Нет. Стоимость парковки - Комиссия от клиента - Стоимость - Типовой ремонт: Мебель - Нет.
		Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно по выставленным счетам. По факту является пристройкой к жилому дому с подделанным участком под эксплуатацию магазина, что несоответственно с объектом оценки.	Помещение имеет общий вход с «Патерокой». Стандартная отделка.	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно по выставленным счетам. Помещение в здании.

7.2.2 Обоснование корректировок

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемым правом для объектов недвижимости является право аренды на рыночных условиях, корректировка не проводится.

Состав расходов, включаемых в арендную ставку

Расчет ведется с учетом НДС и с эксплуатационных (в том числе коммунальных) расходов. Корректировка на состав арендной ставки приведена ниже.

Данные для расчета корректировок

Таблица 58

№ п/п	Наименование показателя	Торговое	Источник информации
1	Операционные расходы (ОР) с НДС, руб. за 1 кв. м в год	5 400	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №22, 2018 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
2	ОР без НДС, руб. за 1 кв. м в год	4 576	п.1/1,18
3	Коммунальные расходы (КР), % от ОР	20,00%	Рейв №238 (январь 2015)
4.1	КР без НДС, руб. за 1 кв. м в год	915	п.2*п.3
4.2	КР с НДС, руб. за 1 кв. м в год	1 080	п.4.1*1,18
5	Нетипичные расходы (НР), в т.ч.		
6	Уборка общих площадей	16,00%	Рейв №238 (январь 2015)
7	Услуги ресепшн	0,00%	Рейв №238 (январь 2015)
8	Охрана	10,00%	Рейв №238 (январь 2015)
9	НР, руб. за 1 кв. м в год без НДС	1 190	п.2*(п.6+п.7+п.8)
10	Эксплуатационные расходы (ЭР) с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 650	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №22, 2018 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
11	ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС	3 093	п.10/1,18
12	ЭР за минусом нетипичных и коммунальных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС	988	п.11-п.4.1-п.9
13	ЭР за минусом нетипичных и коммунальных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	1 166	п.12*1,18
14	ОР за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС	3 386	п.2-п.9

Выбранные значения корректировок

Таблица 59

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ставка аренды за кв. м в год, руб.		12 000	8 422	10 800
НДС	вкл.	вкл.	УСН	УСН
Скорректированная арендная ставка кв. м в год, руб. с НДС		12 000	8 422	10 800
Эксплуатационные расходы	вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка кв. м в год, руб. с НДС		1 166	1 166	1 166
Скорректированная арендная ставка кв. м в год, руб. с НДС		13 166	9 588	11 966
Коммунальные расходы в составе ЭР	вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка кв. м в год, руб. с НДС		1 080	1 080	1 080
Скорректированная арендная ставка кв. м в год, руб. с НДС		14 246	10 668	13 046

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

На условия финансирования корректировки не проводились, так как они совпадают у объекта оценки и аналогов и соответствуют приобретению за наличный/безналичный расчет денежными средствами.

Условия аренды

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

- а) нетипичные для рынка отношения между арендодателем и арендатором;
- б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых стороны принимают свои решения относительно сделки.

Условия аренды всех объектов-аналогов и оцениваемого объекта являются рыночными. Таким образом, корректировка не применяется.

Условия рынка

Время предложения

Корректировка на дату предложения выполняется в случае, когда со времени публикации предложения (аренды объекта) по аналогу прошло значительное время и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Скидка к цене предложения

Так как в качестве аналогов использовались предложения на рынке, то необходимо скорректировать аналоги на различие между ценой предложения и ценой сделки, то есть на торг. Диапазоны корректировок см. в разделе 6.3.4. «Условия рынка», подраздел 6.3.4.2 «Скидка к цене предложения».

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи. Поправка по нижней границе принимается в обратном случае.

Корректировка вносилась для всех аналогов как среднее значение для торговой недвижимости 7,5%.

Выбранные значения корректировок

Таблица 60

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Торг	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	-7,5%	-7,5%	-7,5%

Местоположение объекта

Адрес расположения, зона расположения

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.5 «Местоположение объекта», подраздел 6.3.5.1 «Адрес расположения».

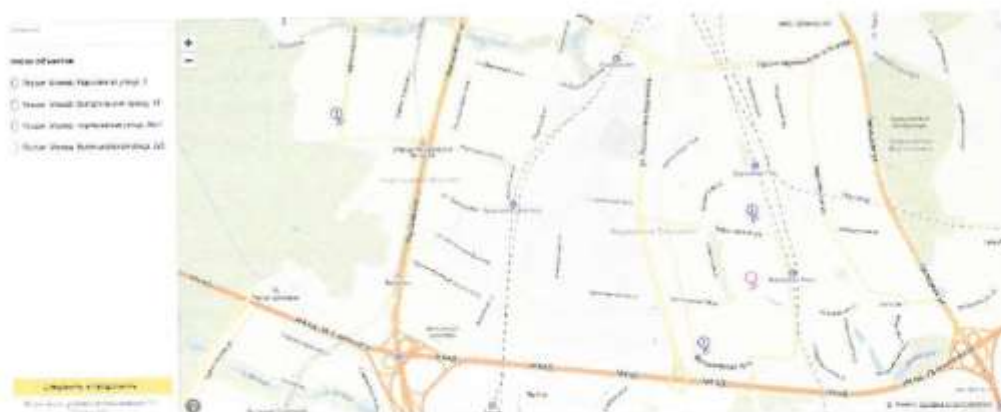


Рисунок 19. Местоположение объекта оценки и аналогов
Выбранные значения корректировок

Таблица 61

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес расположения	г. Москва, ул. Будатниковская, д. 2, корп. 2	г. Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, Чертановская ул., 66К1	г. Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Востряковский проезд, 17К3А	г. Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Харьковская ул., 2
Зона расположения (по Rway)	Ю-3	Ю-3	Ю-3	Ю-3
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Удаленность от метро

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.5 «Местоположение объекта», подраздел 6.3.5.2 «Метро, расстояние от метро (минут пешком)».

Выбранные значения корректировок

Таблица 62

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Метро	Правая	Улица Академика Янгеля	Правая	Правая
Расстояние от метро	более 10 минут транспортом	10-15 минут пешком	более 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
Время в пути до метро (диапазон)		0,86	1,00	1,00
Корректировка, коэф.		-14,0%	0,0%	0,0%

Расположение входа относительно линии застройки, проходимость

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.5 «Местоположение объекта», подраздел «Расположение входа относительно линии застройки».

Выбранные значения корректировок

Таблица 63

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение входа относительно линии застройки	Вход со двора	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Корректировка		-11,0%	-11,0%	-11,0%

Физические характеристики

Площадь объекта

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.1 «Площадь объекта».

Выбранные значения корректировок

Таблица 64

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	788,90	1 085,00	570,00	550,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	750-1000	1000-1500	500-750	500-750
Корректировка		5,0%	-4,0%	-4,0%

Этаж расположения

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.2 «Этаж расположения».

Выбранные значения корректировок

Таблица 65

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	1 этаж, техподполье, подвал	1 этаж и подвал	подвал	1 этаж
Доля 1 этажа	0,52	0,55	0,00	1,00
Доля подвала	0,48	0,45	1,00	0,00
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,73	0,73	0,73
Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,82	0,82	0,82
Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,86	0,86	0,86
Средневзвешенный коэффициент	0,8704	0,8785	0,7300	1,0000
Корректировка, %		-0,92%	19,23%	-12,96%

Тип входа

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.3 «Тип входа».

Выбранные значения корректировок

Таблица 66

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Общий	Отдельный
Корректировка		0,00%	18,00%	0,00%

Наличие витрин

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.4 «Наличие витрин».

Выбранные значения корректировок

Таблица 67

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие витрин	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка		-15,00%	0,00%	0,00%

Наличие и вид парковки

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.5 «Наличие и вид парковки».

Выбранные значения корректировок

Таблица 68

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Тип объекта

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.6 «Тип объекта».

Выбранные значения корректировок

Таблица 69

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание ²⁶	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка		0,00%	9,00%	9,00%

Состояние отделки

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.7 «Состояние отделки».

Выбранные значения корректировок

Таблица 70

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	Помещения площадью 658,9 кв. м требуют косм. ремонта, помещения 130 кв. м требуют кап.ремонта	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб. кв. м в год с НДС		-597	-597	-597

Использование

Наиболее эффективное использование

Объекты аналоги и оцениваемые объекты имеют сопоставимое назначение и наиболее эффективное использование. Корректировка по данному фактору не вводится.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Характеристики (элементы)

Объект оценки имеет бассейн, а аналоги нет, размер корректировки определен в разделе 7.1.2 данного Отчета и составляет 15,3%.

Веса аналогов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма корректировок по всем использованным объектам-аналогам;

M – сумма корректировок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

7.2.3 Расчет рыночной стоимости величины арендной платы

Расчет рыночной стоимости величины арендной платы объекта оценки

Таблица 71

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права и состав арендной ставки					
Площадь	кв. м	788,90	1 085,00	570,00	550,00

²⁶ Фактически объект является пристройкой к жилому дому с выделенным земельным участком под эксплуатацию магазина, что сопоставимо с объектом оценки.