



**ТОМ2**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ  
№ А20/Т-3-ОА от 05.02.2020 года**

**РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ  
СРЕДСТВ ПАО «СПБЭКС»**

Санкт-Петербург  
2020 год

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....</b>	<b>3</b>
<b>РАЗДЕЛ 2. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИМУЩЕСТВА.....</b>	<b>4</b>
<i>Состав основных средств общества.....</i>	<i>4</i>
<i>Краткий анализ юридического статуса объектов недвижимого имущества.....</i>	<i>4</i>
<i>Описание характеристик оцениваемого имущества.....</i>	<i>6</i>
<b>РАЗДЕЛ 3. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>14</b>
<i>Основные понятия и терминология.....</i>	<i>14</i>
<i>Выбор подходов и методов оценки к определению стоимостей Объектов оценки.....</i>	<i>15</i>
<b>РАЗДЕЛ 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>16</b>
<i>Общая методология сравнительного подхода.....</i>	<i>16</i>
<i>Проведение расчетов в рамках сравнительного подхода.....</i>	<i>18</i>
<b>РАЗДЕЛ 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>32</b>
<i>Методика оценки доходным подходом.....</i>	<i>32</i>
<i>Описание расчетов, произведенных в рамках доходного подхода.....</i>	<i>32</i>
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>39</b>
<i>Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ).....</i>	<i>41</i>
<i>Итоги согласования результатов оценки.....</i>	<i>43</i>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ИСТОЧНИКИ ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ.....</b>	<b>46</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ НА ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....</b>	<b>64</b>

## РАЗДЕЛ 1. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. В расчетных таблицах, представленных в приложении, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными указанными в Приложении. Также Оценщик принял решение значения расчетов в рамках подходов, а также итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки округлить до тысяч.
2. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
3. Следует учесть, что в рамках настоящего Отчета Оценщик руководствовался информацией в документальном виде (перечень предоставленных документов приведен в приложении настоящего Отчета) и в устной форме, предоставленной Заказчиком. Оценщик предполагает, что вся информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной и соответствует действительности. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию. Таким образом, стоимость Объекта оценки является рыночной в тех условиях и при том объеме предоставленной информации, из которых исходил Оценщик на дату оценки.
4. После анализа предложений встроенных помещений на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, Оценщик пришел к выводу, что собственниками встроенных помещений наиболее часто являются физические лица или юридические лица на УСН. Таким образом, в соответствии с НК РФ, предлагаемые к продаже объекты не предполагают выплату НДС, однако, при переходе права собственности на имущество к юридическому лицу, находящемуся на обычной системе налогообложения, у юридического лица при реализации данного имущества возникнет обязательство по уплате НДС. Таким образом, в настоящем Отчете учитывая систему налогообложения Заказчика (с НДС) Оценщик исходит из предположения о необходимости уплаты НДС с оцениваемого имущества и выделяют НДС 20%. Следовательно, все расчеты проводились с учетом НДС с последующим выделением НДС.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

**РАЗДЕЛ 2. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИМУЩЕСТВА****Состав основных средств общества**

Основные средства общества представлены недвижимым имуществом на 01 Счете.

**Таблица 2.1. Состав основных средств расшифровка 01 счета.**

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на ко
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет
01	182 122 986,95		110 197 491,53		292 320 478,48
01.01	182 122 986,95		110 197 491,53		292 320 478,48
СПБЭКС—Помещение 188-Н 16 этаж	17 221 761,45				17 221 761,45
СПБЭКС—Помещение 190-Н 16 этаж	7 848 485,99				7 848 485,99
СПБЭКС—Помещение 4 этаж	51 551 128,29				51 551 128,29
СПБЭКС—Помещение 5 этаж	53 221 150,71				53 221 150,71
СПБЭКС—Помещение 6 этаж	52 280 460,51				52 280 460,51
СПБЭКС—Помещение № 163 14 этаж			110 197 491,53		110 197 491,53
<b>Итого</b>	<b>182 122 986,95</b>		<b>110 197 491,53</b>		<b>292 320 478,48</b>

Как видно из таблицы 100% остаточной стоимости основных средств (ОС) Общества составляют объекты недвижимости. Таким образом, далее Оценщик проводит расчет рыночной стоимости объектов недвижимости.

**Краткий анализ юридического статуса объектов недвижимого имущества.**

В настоящем приложении Оценщиком были использованы данные из документов, подтверждающие права на недвижимое имущество, сведения из которых приведены в таблице 2.2.

**Таблица 2.2. Перечень документов и данные из документов на недвижимое имущество**

Объект оценки	Зарегистрированное право	Правообладатель	Обременения	Предоставленные документы
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 1304,4 кв.м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 64Н (78:06:0209002:1207)	Право собственности	ПАО «СПБЭКС» ОГРН: 1177847192247; Дата присвоения ОГРН: 31.05.2017 г.	Не зарегистрировано	- Выписка из ЕГРН от 20.04.2019 года, №99/2019/258232335. - Технический паспорт от 17.11.2009 г.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 1339,4 кв.м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 65Н (78:06:0209002:1208)	Право собственности	ПАО «СПБЭКС» ОГРН: 1177847192247; Дата присвоения ОГРН: 31.05.2017 г.	Не зарегистрировано	- Выписка из ЕГРН от 19.04.2019 года, №99/2019/258079124. - Технический паспорт от 17.11.2009 г.

Объект оценки	Зарегистрированное право	Правообладатель	Обременения	Предоставленные документы
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 1328,1 кв.м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 66Н (78:06:0209002:1209)	Право собственности	ПАО «СПБЭКС» ОГРН: 1177847192247; Дата присвоения ОГРН: 31.05.2017 г.	Не зарегистрировано	- Выписка из ЕГРН от 19.04.2019 года, №99/2019/2580802415. - Технический паспорт от 17.11.2009 г.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 129,7 кв.м, этаж 16, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 188-Н (78:06:0209002:1143)	Право собственности	ПАО «СПБЭКС» ОГРН: 1177847192247; Дата присвоения ОГРН: 31.05.2017 г.	Не зарегистрировано	- Выписка из ЕГРН от 20.04.2019 года, №99/2019/258233104. Кадастровый паспорт №78/201/16-40281 от 09.02.2016 года.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 65,7 кв.м, этаж 16, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 190-Н (78:06:0209002:1146)	Право собственности	ПАО «СПБЭКС» ОГРН: 1177847192247; Дата присвоения ОГРН: 31.05.2017 г.	Не зарегистрировано	- Выписка из ЕГРН от 19.04.2019 года, №99/2019/258079651. Кадастровый паспорт №78/201/16-40282 от 09.02.2016 года.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 1353,5 кв.м, этаж 14, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 163-Н (78:06:0209002:1116)	Право собственности	ПАО «СПБЭКС» ОГРН: 1177847192247; Дата присвоения ОГРН: 31.05.2017 г.	Не зарегистрировано	- Выписка из ЕГРН от 01.04.2019 года. Технический паспорт на 17.11.2009 года.

По данным Заказчика, по состоянию на дату оценки права на оцениваемые объекты не обременены договором о залоге, в споре и/или под арестом не состоят, объекты не являются имуществом, на которое обращено взыскание по исполнительному производству. Стоимость объектов рассчитывается как условно-свободное от какого-либо рода обременений/ограничений.

### Описание характеристик оцениваемого имущества

Ниже представлена информация об основных характеристиках оцениваемых нежилых помещений (на основании предоставленных Заказчиком документов<sup>1</sup> и визуального осмотра). Шесть оцениваемых помещений являются частью БЦ «Биржа» класса «В+» и расположены на разных этажах. Таким образом все помещения имеют одинаковые характеристики, за исключением площади и этажа расположения.

**Таблица 2.3. Основные характеристики недвижимого имущества**

Показатель	Характеристика
Адрес:	г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А
Общая характеристика:	Нежилое помещение, расположенное в здании БЦ
Назначение:	Офис
Фактическое использование оцениваемого помещения:	На дату оценки помещения используется под офисы
Этаж расположения:	4,5,6,14,16
Наличие отдельного входа:	Общий вход с улицы через зону «Ресепшен»
Наличие инженерных коммуникаций:	Подключено ко всем необходимым центральным городским инженерным коммуникациям (канализация, отопление, водоснабжение, электричество)
Уровень отделки помещения:	Улучшенная <sup>2</sup>
Соответствие планировки плану ПИБ	Планировки соответствуют планам

Здание БЦ «Биржа» оснащено современными инженерными системами и коммуникациями, пассажирскими и грузовыми лифтами, системой кондиционирования и вентиляции воздуха. В бизнес-центре поддерживается высокий уровень безопасности, осуществляется круглосуточная охрана и контроль доступа в здание. Эффективность работы обеспечивает наличие оптоволоконной сети с доступом в интернет и подключенных телефонных линий. Для удобства автомобилистов предусмотрен вместительный паркинг. Работают банкоматы, вендинговые аппараты, а также кафе и ресторан, где можно вкусно пообедать. Предусмотрен клининг. Из окон БЦ открывается вид на исторический центр города и сад.

### Описание местоположения оцениваемой недвижимости

Объекты расположены в Василеостровском районе Санкт-Петербурга. Ниже приведено краткое описание района расположения.

#### Краткое описание Василеостровского района

*Internet-caim.ru.wikipedia.org*

Василеостровский район – один из самых старых районов Петербурга, расположенный между Финским заливом и двумя основными рукавами невской дельты – Большой и Малой Невой, занимает два больших острова: Васильевский и остров Декабристов, разделенные рекой Смоленкой. Западное побережье обоих островов широкой дугой выступает в акваторию Невской губы.

Уникальность Василеостровского района заключается в его островном статусе – он полностью расположен на одном острове (собственно, вряд ли можно рассматривать остров Декабристов и маленькие островки, отделенные маленькими речушками, как нечто отдельное) и с другими районами города имеет только водные границы.

Муниципальные округа:

- 7 муниципальный округ Санкт-Петербурга
- Васильевский
- Гавань
- Морской
- 11 муниципальный округ Санкт-Петербурга

<sup>1</sup> Полный перечень предоставленных документов приведен в приложении настоящего Отчета.

<sup>2</sup> Градация отделки помещений была взята согласно методике <https://statirel.ru/>, полное описание будет приведено при расчетах.

## Транспорт

На территории района находится морской пассажирский порт.

До недавнего времени Василеостровский район не имел сухопутных границ, поэтому летними ночами, во время разведения мостов, локация оказывалась полностью изолированной, не имеющей связи с другими районами города. Движение же в часы пик на Васильевском острове становилось крайне затрудненным – в пробках можно было провести и два, и три часа.

Ситуация изменилась после строительства ЗСД (западного скоростного диаметра). Транспортная доступность существенно улучшилась и стала значительно более интересной по сравнению с другими популярными районами.

Васильевский остров расположен совсем рядом с центром Петербурга, поэтому его жители имеют возможность достаточно быстро оказаться как в Эрмитаже или Русском музее, так и в аэропорту, «Лахта-центре» и в любой другой части города. На острове есть три станции метро («Василеостровская» и «Приморская» и второй выход станции метро «Спортивная»). В мае транспортная доступность Василеостровского района стала еще лучше за счет открытия нового переправного моста через остров Серный.

а) Станции метро:

Невско-Василеостровская линия (3) - «Василеостровская», «Приморская»;

б) Основные транспортные магистрали:

в исторической части района: Большой, Средний и Малый проспекты;  
в районе новостроек: проспект КИМа, улица Нахимова, улица Железноводская, Шкиперский проток.

в) Связь с другими районами города:

Василеостровский – Адмиралтейский - Благовещенский мост и Дворцовый мост.

Адмиралтейский – Петроградский – мосты Бетанкур, Биржевой и Тучков.

## Промышленность

На территории района находятся 30 крупных производств. Промышленность района располагается широкой полосой в срединной части острова, от Большой Невы до Малой.

Из 6 000 предприятий – 60% составляют частный сектор. Промышленность, оставшаяся у государственного кормила, на 80% - оборонка.

Промышленная зона на юго-западе ВО.

В юго-западной части ВО расположена обширная производственная территория. На севере она ограничена Большим проспектом, на востоке - 23-й линией, на юге - Большой Невой, на западе - акваторией Финского залива.

Общая направленность развития территории была задана еще в петровские времена, и с тех пор микрорайон развивался только как промышленный. В настоящее время промышленную зону в основном формируют Балтийский завод, а также некоторое количество более мелких предприятий.

Промышленная зона на северо-востоке острова Декабристов. На северо-востоке острова Декабристов расположена небольшая, но тоже имеющая долгую историю промышленная зона. Она сформирована на набережной Малой Невы и проходит вдоль Уральской улицы. На севере и востоке проходит Малая Нева, на юге - набережная реки Смоленки, на западе - переулок Декабристов.

Наиболее крупные предприятия - Василеостровский грузовой район речного порта.

## Характеристика локального местоположения Объектов оценки

Объекты расположены на 26 линии В.О в квартале между 26-27 и 24-25 линиями В.О, Большим и Средним пр. В.О. Окружение объекта представлено современными жилыми объектами, а также ДК «Кирова» и парк-сад «Василеостровец». Расстояние до ближайшей станции метрополитена «Василеостровская» примерно 2,5 км или 15 минут общественным транспортом, примерно в 300 метрах идет строительство новой станции метрополитена «Горный институт».

**Вывод:** учитывая вышесказанное местоположение оцениваемых объектов можно охарактеризовать как привлекательное для размещения объектов офисного назначения.

**Рисунок 2.1. Локальное местоположение объектов недвижимости**



### Фотографии объектов

Ниже приведены фотографии оцениваемых объектов недвижимости.



Фотография 1. Объект помещения 4 этаж



Фотография 2. Объект помещения 4 этаж



Фотография 3. Объект помещения 4 этаж



Фотография 4. Объект помещения 4 этаж



Фотография 5. Объект помещения 5 этаж



Фотография 6. Объект помещения 5 этаж



Фотография 7. Объект помещения 5 этаж



Фотография 8. Объект помещения 5 этаж



Фотография 9. Объект помещения 6 этаж



Фотография 10. Объект помещения 6 этаж



Фотография 11. Объект помещения 6 этаж



Фотография 12. Объект помещения 6 этаж



Фотография 13. Объект помещения, 16 этаж



Фотография 14. Объект помещения, 16 этаж



Фотография 15. Объект на 14 этаже



Фотография 16. Объект на 14 этаже



Фотография 17. Объект на 14 этаже



Фотография 18. Объект на 14 этаже



Фотография 19. Вход в здание



Фотография 20. Здание биржи



Фотография 21. Окружающая застройка



Фотография 22. Окружающая застройка



Фотография 23. Окружающая застройка



Фотография 24. Окружающая застройка

## РАЗДЕЛ 3. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

### Основные понятия и терминология

В настоящем приложении, оценке подлежит недвижимое имущество и определяется рыночная стоимость.

#### Определение рыночной стоимости

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции действующей на дату оценки). Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки, представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Подходы к оценке, метод оценки (Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от «20» мая 2015 г. г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Метод оценки (Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

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

#### Выбор подходов и методов оценки к определению стоимостей Объектов оценки

В соответствии с Разделом III п. 11, ФСО №1 (Утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от «20» мая 2015 г. N 297 г.): «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

В соответствии с Разделом III п. 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.

Анализ факторов для возможности применения подходов к оценке.

Подход/Факторы	Возможность применения подхода	Цели и задачи оценки	Предполагаемое использование результатов оценки	Допущения	Полнота и достоверность исходной информации
Сравнительный	+	+	+	+	+
Доходный	+	+	+	+	+
Затратный	-	-	-	-	-

По результатам проведенного анализа и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании **доходного и сравнительного** подхода к расчету стоимости Объекта оценки.

Применение затратного подхода было признано Оценщиком нецелесообразным, так как Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения. По мнению Оценщика, рассчитать стоимость затрат на воспроизводство/замещение непосредственно таких же объектов невозможно, потому что большинство их конструктивных элементов являются общими с соседними помещениями. Можно рассчитать стоимость строительства всего здания и попытаться определить в ней доли, приходящиеся на объекты, но это приведет к искаженным результатам.

## РАЗДЕЛ 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### Общая методология сравнительного подхода

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

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>3</sup>:

- *метод прямого сравнительного анализа продаж;*
- *метод валового рентного мультипликатора;*
- *метод общего коэффициента капитализации.*

### Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену.

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

*Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:*

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые элементы сравнения.

<sup>3</sup> Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. — М: «Финансы и статистика», 2010, стр. 171—181.

**Элементы сравнения** — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

*Классификация и суть корректировок (поправок).*

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

*Корректировки (поправки) делятся:*

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} \times (1 + \text{П}\%),$$

где:

**Сед. ср.** — стоимость объекта-аналога;

**Сед. ср. до** — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

**П%** — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

где:

**Сед. ср.** — стоимость объекта-аналога;

**Сед. ср.до** — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

**Пет.** — величина стоимостной (денежной) поправки.

#### *Расчет и внесение поправок*

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под *парной продажей* подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу *экспертных методов* расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

*Статистические методы* расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам и обосновывает схемы согласования.

#### **Метод валового рентного мультипликатора**

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

#### **Метод общего коэффициента капитализации**

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости;
- определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене;
- определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

#### **Проведение расчетов в рамках сравнительного подхода**

В данной работе Оценщик определяет стоимость прав собственности на встроенные помещения и транспортные средства *методом сравнения продаж*.

В процессе проведения расчетов можно выделить несколько этапов:

**1-ый Этап - Анализ рынка аналогичных объектов:**

Анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое имущество. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

**2-ой Этап - Определение единицы и элементов сравнения.****3-ий Этап - Внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами:**

Внесение корректировок и определение стоимостей оцениваемого имущества.

Расчет средневзвешенной величины стоимости единицы сравнения.

**4-ый этап - Согласование и вывод о стоимости оцениваемых объектов, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.**

Согласование скорректированных стоимостей объектов-аналогов и расчет величины стоимости оцениваемого имущества.

Ниже приводится описание проведенных расчетов, в рамках вышеуказанного Отчета.

**Для объектов недвижимости.**

**1 Этап:** Анализ предложений и сделок, проводимых на рынке недвижимости в Санкт-Петербурге на январь 2020 г., производился с использованием данных периодических изданий - иллюстрированный еженедельный каталог «Коммерческая недвижимость», «Бюллетень недвижимости», компаний «Рускол», «Городской Центр Недвижимости», «Коммерсант-Недвижимость», а также информационных интернет-сайтов: [www.bn.ru](http://www.bn.ru), [www.emls.ru](http://www.emls.ru), [www.eip.ru](http://www.eip.ru), [www.komned.ru](http://www.komned.ru) и др. В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка из наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились корректировки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом.

**2 этап:** Единица для сравнения, используемая в расчетах – 1 кв.м. В процессе анализа Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым будут сравниваться оцениваемые объекты недвижимости с объектами-аналогами. Основным критерий при выборе аналогов было местоположение и функциональное назначение.

Для оцениваемого помещения выделены следующие элементы сравнения:

- различия между ценами предложения/спроса и сделок (фактор цены или торг);
- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- местоположение;
- тип объекта;
- площадь;
- этаж расположения;
- наличие отдельного входа;
- инженерное оснащение;
- уровень отделки;
- возможность парковки.

Так как все рассматриваемые объекты недвижимости находятся в одном здании и имеют различие только в площади и этаже расположения, расчет проводится на примере 1-го помещения, после чего,

к полученному результату, стоимости 1 кв.м., применяются корректировки на разницу в площади для остальных помещений.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные корректировки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом.

Для определения стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода Оценщиком была подобрана группа аналогов, характеристики которых приведены в таблицах ниже.

Таблица 4.1. Описание объектов-аналогов для расчета стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Объект	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Фактор цены	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки купли/продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Период предложения	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
Местоположение	г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, юрт 2, лит А, пом. 64Н	Санкт-Петербург, 12-я линия Васильевского острова, д. 13	Санкт-Петербург, наб. Рокки Смоленск, д. 33	Санкт-Петербург, Бюловский переулок, д. 9/2ПЦ	Санкт-Петербург, МОСКОВСКИЙ ПРОСПЕКТ, 143БПЦ	Санкт-Петербург, 8-я линия Васильевского острова, д. 25
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Общая площадь, кв.м	1 304,4	1068,0	5303,0	616,0	337,7	6259,0
Этаж расположения	4 этаж	2,3 этаж	4-7 этаж	3 этаж	2 этаж	6 этаж
Назначение и тип пола	Общий вход с улицы	Общий вход с улицы	Общий вход с улицы	Общий вход с улицы	Общий вход с улицы	Общий вход с улицы
Инженерное оснащение	Все городские инженерные коммуникации	Все городские инженерные коммуникации	Все городские инженерные коммуникации	Все городские инженерные коммуникации	Все городские инженерные коммуникации	Все городские инженерные коммуникации
Уровень отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Без отделки
Возможность парковки	Есть (примыкающая улица и двор)	Есть (примыкающая улица и двор)	Есть (примыкающая улица и двор)	Есть (примыкающая улица и двор)	Есть (примыкающая улица и двор)	Есть (примыкающая улица и двор)
Цена предложения (с учетом НДС), руб. РФ	?	106 800 000	585 120 000	67 000 000	65 000 000	470 000 000
Цена предложения (с учетом НДС), руб. РФ/кв.м	?	100 000	110 400	108 766	120 885	75 092
Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Агент, тел.: +7 (911) 161-05-22, Писка	Агент, тел.: +7 (911) 841-62-94	Агент, тел.: +7 (905) 283-35-32, Сестина	ПАО "Банк "Акционерский", тел.: +7 (903) 326-71-22	АН "ООО "Магистр Квартал", тел.: +7 (812) 384-51-03, Светлана Якубова
Ссылка на источник информации		<a href="https://realty.yandex.ru/offer/800">https://realty.yandex.ru/offer/800</a>	<a href="https://spb.san.ru/sale/commersal/225002314/">https://spb.san.ru/sale/commersal/225002314/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7468493594869881856/">https://realty.yandex.ru/offer/7468493594869881856/</a>	<a href="https://immo.ru/sankt-peterburg/kurit-ofis/9286215">https://immo.ru/sankt-peterburg/kurit-ofis/9286215</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/84896565571414903/">https://realty.yandex.ru/offer/84896565571414903/</a>

**3-4 этапы. Внесение корректировок и согласование итогового результата**

Несмотря на то, что при оценке стоимости подбирались достаточно сопоставимые аналоги, применение корректировок было признано необходимым, так как объекты-аналоги имеют различие по такому параметру, как размер общей площади, этаж расположения и т.п.

Так как для расчета стоимости помещения в настоящем Отчете используются цены предложений, на начальном этапе Оценщик должен внести корректировку на торг для приведения аналогов к условиям предполагаемой сделки.

**Корректировка на фактор цены предложения**

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. При этом предполагается, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» ФЗ 135.

Для определения величины корректировки на фактор цены Оценщиками использовались данные рекомендаций по оценке активов для целей залога комитета по оценочной деятельности «Ассоциации банков северо-запада»<sup>4</sup>.

**Таблица 4.2. Данные по величинам скидок на торг для объектов недвижимости**

Сегмент рынка	Минимальное значение скидки на уторгование, %
Жилая	5
Торговая	10
Офисная	15
Производственно-складская недвижимость	20
Свободные земельные участки, офисная и торговая функция	20
Свободные земельные участки, жилая функция	15
Свободные земельные участки, производственно-складская функция	25
Свободные земельные участки, сельхоз функция (для условий Северо-Запада)	30

В настоящей работе, учитывая специфику здания, Оценщики приняли решение использовать данные по скидкам на торг для офисных объектов, на уровне - 15%, данное значение используется в качестве скидки на торг.

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в результате предыдущей корректировки. На втором этапе выполняются корректировки по второй группе. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

**Корректировки по первой группе элементов сравнения (последовательные)****Корректировка на передаваемое право**

В настоящем отчете все объекты предлагаются к продаже на правах собственности, поэтому внесение корректировки не требуется.

**Поправка на условия финансирования**

При выборе объектов аналогов данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования не было выявлено, в связи с этим данная корректировка не применялась.

<sup>4</sup> [https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_339\\_45234\\_1.pdf](https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_45234_1.pdf)

Корректировка на условия сделки

Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для сравниваемых объектов. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия продажи не производилась.

Корректировка на время продажи/предложения

Периоды предложений Объекта оценки и объектов сравнения совпадают, следовательно, корректировка не требуется.

**Корректировки по второй группе элементов сравнения (независимые) для недвижимости**Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от местоположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Развитие транспортной сети Санкт-Петербурга в значительной степени определяет перспективы развития территорий и, соответственно, масштаб и динамику цен на объекты недвижимости.

Оценщиком было проанализировано местоположение оцениваемого объекта недвижимости и аналогов к нему и сделан вывод, что местоположение помещений сопоставимо между собой, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на тип объектов

Оцениваемые помещения являются встроенными, как и подобранные аналоги №№1,2,3,4, аналог №5 является отдельно стоящим зданием (ОСЗ), что требует внесения корректировок. В рамках настоящей работы используются данные с сайта <https://statirelt.ru/><sup>6</sup>

**Таблица 4.3. Коэффициент соотношения цен встроенных помещений и ОСЗ**

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,91	1,05	0,98	0,89	1,03	0,96
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,86	1,06	0,96	0,80	0,98	0,89

Таким образом, корректировка для аналога №5 составляет  $0,96/1-1=-0,04$  или -4%.

Корректировка на размер общей площади

Общая площадь объектов-аналогов отлична от площади Объекта оценки.

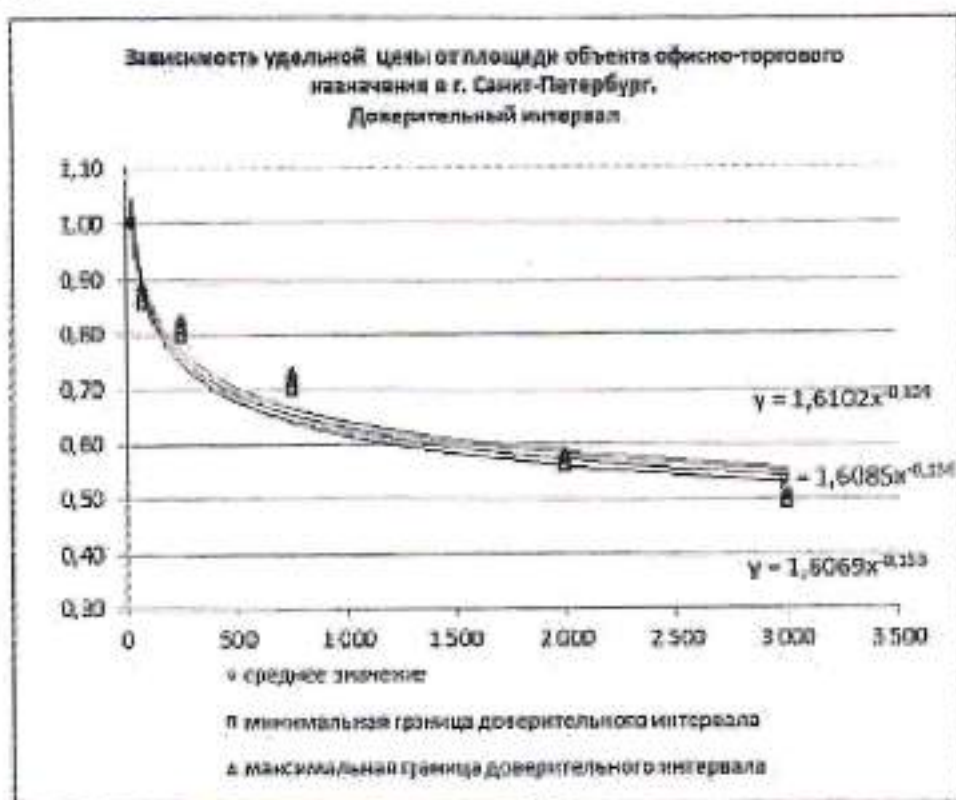
Корректировка вносится, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от его площади, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов ниже, чем меньших.

Расчет корректировки был рассчитан на основе исследования по зависимости цены от площади объектов по данным «Справочника оценщика недвижимости»<sup>6</sup>.

<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Силдиз для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., стр.191, рис. 52

Таблица 4.4. Коэффициенты корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади (Ks)

Рис. 52<sup>16</sup>

Таким образом:

$$K_s = 1,6085 \cdot X^{-0,136}$$

Корректировка на общую площадь рассчитывается по следующей формуле:

$$i = (K_{\text{об}} / K_{\text{ан}} - 1) \cdot 100\%; \text{ где:}$$

i – корректировка на общую площадь, %;

K<sub>об</sub> - коэффициент стоимости объекта оценки;

ОС<sub>ан</sub> - коэффициент стоимости объекта-аналога.

Таблица 4.5. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Значение					
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь объекта, кв.м	1 304,4	1 068,0	5 300,0	616,0	537,7	6 259,0
Коэффициент стоимости	0,61	0,62	0,50	0,67	0,68	0,49
Корректировка на размер общей площади (%)		-2,7%	21,0%	-9,7%	-11,4%	23,8%

#### Корректировка на этаж

Величина данной корректировки определена на основе данные портала <https://statirelt.ru/>. Как - отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

<sup>16</sup><https://statirelt.ru/statistika-cynka/statistika-na-01-01-2020g/korekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2067-na-etazh-raspolozheniya-pomescheniya-popravki-korekcirovki-na-01-01-2020-goda>

Таблица 4.6. Поправочные коэффициенты на различие в занимаемом этаже

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
<b>1.</b>	<b>Торговых помещений:</b>			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,97	0,99	0,73
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,90	0,84
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	0,87
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	0,84
<b>2.</b>	<b>Офисных и других общественных помещений:</b>			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,91	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,09	1,05
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,07	1,01
<b>3.</b>	<b>Складских и производственных помещений:</b>			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,99	0,92
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,89	0,84
<b>Б. При аренде объектов:</b>				
<b>1.</b>	<b>Торговых помещений:</b>			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,84	0,79
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,90
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
<b>2.</b>	<b>Офисных и других общественных помещений:</b>			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,97	1,06	1,01
<b>3.</b>	<b>Складских и производственных помещений:</b>			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,94	0,92
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,99	0,94
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,91	0,87

Объект оценки находится на этаже выше 3-го, коэффициент положения равен 1,01. Подобранные объекты-аналоги №№2,3,5 расположены на этаже выше 3-го, корректировка не требуется. Объект-аналог №1 расположен на 2,3 этажах коэффициент равен 1,03  $((1,01+1,05)/2)$ , таким образом, корректировка составила  $1,01/1,03-1=-0,019$  или -1,9%. Объект-аналог №4 расположен на 2-ом этаже коэффициент равен 1,05, корректировка  $1,01/1,05-1=-0,038$  или -3,8%.

#### Корректировка на тип входа

Одним из основных ценообразующих факторов для встроенных помещений, является наличие отдельного входа в помещение. Преимуществом будет являться наличие отдельного входа с улицы, для организации которого необходимо получить соответствующую разрешительную документацию.

На основании консультаций с риелторами агентств недвижимости, занимающихся продажами встроенных нежилых помещений, Оценщик пришел к выводу, что основным для встроенных нежилых помещений является наличие отдельного входа со стороны улицы, количество запасных входов незначительно влияет на стоимость объекта.

Величина данной корректировки определена на основе Постановления № 1958 от 21.12.2005 г. Правительства Санкт-Петербурга «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург». Величины арендных ставок используются при определении доходов от эксплуатации недвижимости. В свою очередь доход от эксплуатации недвижимости по теории оценки напрямую связан с ее рыночной стоимостью.

Таблица 4.7. Значения корректировки на тип входа

Тип входа	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,85	0,89	0,89
Отдельный со двора	0,75	0,86	0,90
Общий со двора	0,67	0,78	0,80
Через проходную	0,57	0,69	0,74

У оцениваемого помещения имеется общий вход с улицы коэффициент 0,89, также как и у всех подобранных объектов-аналогов, поэтому внесение корректировки не требуется.

#### Корректировка на техническую и инженерную оснащенность

Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление) существенно снижает уровень комфорта помещений. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств, находит отражение в цене на рынке недвижимости.

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги характеризуются сопоставимым набором коммуникаций, следовательно, данная корректировка не применялась.

#### Корректировка на уровень отделки

Корректировка на уровень отделки обусловлена тем, что инвестор, анализируя объекты инвестиций, представленные на открытом рынке, учитывает, при принятии решений, состояние данного объекта и возможные необходимые затраты для приведения объекта в требуемое состояние. Внесение корректировки на состояние обусловлено различиями в уровне отделки объектов-аналогов и объекта оценки.

Таблица 4.8. Корректирующие коэффициенты на техническое состояние объектов недвижимости<sup>8</sup>

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпателька, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шпателька поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,05	1,24	1,14
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,17	1,10

Оцениваемое помещение, как и подобранные Объекты-аналоги №№1-4 имеет уровень отделки, сопоставимый с характеристикой «Улучшенная (повышенная)», коэффициент 1,06. Объект-аналог №5, имеет качество отделки которое более подходит под характеристику «Без отделки», коэффициент 0,89. Корректировка составила 1,06/0,89-1=0,191 или 19,1%.

#### Корректировка на возможность парковки

В стесненных условиях города, наличие парковки приобретает немаловажное значение и повышает привлекательность объектов недвижимости в черте города и увеличивает цену объекта. Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковую возможность парковки (прилегающая улица и двор), то данная корректировка не применялась.

<sup>8</sup> <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2059-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Установление возможности использования данной выборки для получения адекватного результата определяется методами статистического анализа, наиболее известным из которых является проверка гипотезы нормальности распределения исходных данных вычисление коэффициента вариации<sup>9</sup>. Если значение коэффициента вариации превышает 33%<sup>10</sup>, то исследуемый ряд значений не является однородным, значит, присутствует явный разброс данных относительно среднего значения и такая выборка не может быть рекомендована для получения адекватного результата. Величина коэффициента вариации по представленной выборке аналогов составила 13%, следовательно, выборка аналогов может быть использована для получения адекватного результата.

После получения скорректированных стоимостей объектов аналогов, производится расчет средневзвешенной стоимости единицы измерения оцениваемых объектов, путем перемножения полученных скорректированных стоимостей на весовой коэффициент каждого объекта аналога. Выбор весового коэффициента является существенным для оценки рыночной стоимости. Весовой коэффициент рассчитывается обратно пропорционально сумме валовой коррекции. Далее полученная величина средневзвешенной стоимости умножается на площадь оцениваемого объекта.

<sup>9</sup> Вопросы оценки №1 за 2002 г., стр. 7.

<sup>10</sup> <http://userologia.ru/chto-takoe-koefficient-variatsii-v-excel.html>

Таблица 4.9. Расчет стоимости 1 кв.м. недвижимости в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб./РФ/кв.м		100 000	110 400	108 766	120 885	75 092
Фактор цены	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание (%)		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная стоимость, руб./РФ/кв.м		85 000	93 840	92 451	102 752	63 828
<b>Корректировка по последовательным элементам сравнения</b>						
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./РФ/кв.м		85 000	93 840	92 451	102 752	63 828
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./РФ/кв.м		85 000	93 840	92 451	102 752	63 828
Условия сделки купли/продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия сделки (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./РФ/кв.м		85 000	93 840	92 451	102 752	63 828
Период предложения	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
Корректировка на условия сделки (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./РФ/кв.м		85 000	93 840	92 451	102 752	63 828
<b>Корректировка по независимым элементам сравнения</b>						
Местоположение	г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп. 2, лит. А, пом. 64Н	Санкт-Петербург, 12-я линия Васильевского острова, д. 13	Санкт-Петербург, наб. Реки Смоленки, д. 33	Санкт-Петербург, Бетоводский переулок, д. 9к21Ц	Санкт-Петербург, Московский проспект, 143, Б21Ц	Санкт-Петербург, 8-я линия Васильевского острова, д. 25
Корректировка на местоположение (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб./РФ/кв.м		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	ОСЗ
Коэффициент	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	1
Корректировка на функциональное назначение (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-4,00%
<b>Величина корректировки, руб./кв.м</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-2 553,1</b>
Общая площадь объекта, кв.м	1 304,4	1 068,0	5 300,0	616,0	537,7	6 259,0
Относительный показатель стоимости	0,61	0,62	0,50	0,67	0,68	0,49
Корректировка на размер общей площади (%)		-2,7%	21,0%	-9,7%	-11,4%	23,8%
<b>Величина корректировки, руб./кв.м</b>		<b>-2 280</b>	<b>19 712</b>	<b>-8 968</b>	<b>-11 667</b>	<b>15 174</b>
Этаж расположения	4 этаж	2,3 этаж	4-7 этаж	3 этаж	2 этаж	6 этажей
Коэффициент на этаж расположения	1,01	1,03	1,01	1,01	1,05	1,01
Корректировка на этаж (%)		-1,9%	0,0%	0,0%	-3,8%	0,0%
<b>Величина корректировки, руб./кв.м</b>		<b>-1 650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 914</b>	<b>0</b>
Наличие отдельного входа	Общий вход с улицы	Общий вход с улицы	Общий вход с улицы	Общий вход с улицы	Общий вход с улицы	Общий вход с улицы
Коэффициент	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Корректировка на наличие отдельного входа в помещение (%)		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Величина корректировки, руб./кв.м</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Инженерное оснащение	Все городские инженерные коммуникации	Все городские инженерные коммуникации	Все городские инженерные коммуникации	Все городские инженерные коммуникации	Все городские инженерные коммуникации	Все городские инженерные коммуникации
Корректировка на инженерное оснащение (%)		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Величина корректировки, руб./кв.м</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Состояние отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Без отделки
Коэффициент на состояние отделки помещения	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	0,89
Корректировка на уровень отделки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	19,10%

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0	0	12 192
Возможность парковки	Есть (прилегающая улица и двор)	Есть (прилегающая улица и двор)	Есть (прилегающая улица и двор)	Есть (прилегающая улица и двор)	Есть (прилегающая улица и двор)	Есть (прилегающая улица и двор)
Корректировка на парковку (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		81 069	113 552	79 569	91 086	88 641
Абсолютная итоговая корректировка, % от первоначальной величины с учетом скидки на торг		19,6%	36,0%	24,7%	30,2%	61,9%
Весовой коэффициент		5,1	2,8	4,0	3,3	1,6
Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв.м		88 758				

Далее к полученной стоимости 1 кв.м, была применена корректировка на разницу в площадях остальных помещений, формула расчета корректировки на разницу в площади приведена ранее.

Таблица 4.10. Расчет стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода

Объект оценки	Площадь, кв.м	Коэффициент	Корректировка	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	Скорректированная стоимость, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 1304,4 кв.м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 64Н (78:06:0209002:1207)	1 304,4	0,61	0,0%	88 758,0	115 776 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 1339,4 кв.м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 65Н (78:06:0209002:1208)	1 339,4	0,60	-0,4%	88 438,9	118 455 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 1328,1 кв.м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 66Н (78:06:0209002:1209)	1 328,1	0,60	-0,2%	88 540,9	117 591 000

Объект оценки	Площадь, кв.м	Коэффициент	Корректировка	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	Скорректированная стоимость, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 129,7 кв.м, этаж 16, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 188-Н (78:06:0209002:1143)	129,7	0,83	36,9%	121 490,8	15 757 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 65,7 кв.м, этаж 16, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 190-Н (78:06:0209002:1146)	65,7	0,91	50,1%	133 264,5	8 755 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 1353,5 кв.м, этаж 14, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 163-Н (78:06:0209002:1116)	1 353,5	0,60	-0,5%	88 313,1	119 532 000
<b>Итого:</b>					<b>495 866 000</b>

## РАЗДЕЛ 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

### Методика оценки доходным подходом

Стоимость Объектов оценки в рамках доходного подхода определяется приведением ожидаемых доходов, которые будут получены от эксплуатации оцениваемых объектов в будущем, по ставке капитализации или ставке дохода на капитал (ставка дисконтирования) в оценку стоимости на настоящее время.

Различают два основных метода в рамках доходного подхода:

- прямая капитализация;
- анализ дисконтированных денежных потоков.

*Прямая капитализация* – метод оценки недвижимости, согласно которому прогноз стабильного или стабильно изменяющегося дохода или денежного потока за 1 год конвертируется в оценку стоимости по следующей формуле:

$$V = \frac{I}{R_o}$$

где:

**V** – стоимость объекта недвижимости;

**I** – прогноз дохода (денежного потока) за 1 год;

**R<sub>o</sub>** – коэффициент капитализации.

*Анализ дисконтированных денежных потоков* – метод оценки недвижимости, который предполагает прогнозирование доходов или денежных потоков на каждый интервал планирования в течение периода владения, включая прогноз дохода от перепродажи и их дисконтирование (приведение к стоимости на дату оценки) по ставке дисконтирования. Ставка дисконтирования – ставка дохода на капитал, которую требует средний инвестор на рынке, если бы он приобретал оцениваемый объект. Ниже приводится формула определения стоимости объекта недвижимости данным методом:

$$V = \sum_{n=0}^N \frac{I_n}{(1+r)^n}$$

где:

**V** – стоимость объекта недвижимости;

**n** – 0, 1, 2, ..., N – интервал планирования;

**I<sub>n</sub>** – прогноз дохода (денежного потока) в период n;

**r** – ставка дисконтирования.

### Описание расчетов, произведенных в рамках доходного подхода

В данном Отчете при определении стоимостей объектов используется метод прямой капитализации. Использование данного метода обусловлено тем, что на дату оценки помещения не требуют капитальных вложений и в текущем состоянии могут быть сданы в аренду и приносить стабильный поток доходов.

Учитывая текущее состояние помещений Оценщик предполагает, что доход от объектов недвижимости будет получен от сдачи их в аренду в качестве помещения офисного назначения и паркинга.

У Оценщика имелась вся необходимая информация для соответствующих расчетов.

В расчетах Оценщик исходил из следующих положений:

Доход от использования объектов генерируется за счет сдачи их в аренду.

Арендопригодная площадь офисных помещений рассчитывается как сумма площадей всех офисных помещений.

**1. Потенциальный валовой доход** - сумма дохода, которая может быть получена от владения объектом недвижимости и сдачи его в аренду в предположении 100% загрузки объекта.

Определение величины арендной ставки

Оценщиком были подобраны максимально сопоставимые с объектами аналоги (крупные блоки в бизнес центрах Василеостровского района) и осуществлен расчет арендных ставок. Методика расчета арендных ставок аналогична методике оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода (описание представлено в разделе 4 настоящего Приложения).

Ниже представлены результаты подбора объектов аналогов к объектам для расчета среднерыночных арендных ставок.

Таблица 5.1. Расчет арендной ставки для оцениваемых помещений

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение	г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корпус 2, лит. А, пом. 64/01	г. Санкт-Петербург, Большая проспект Васильевского острова, 80	г. Санкт-Петербург, Средний проспект Васильевского острова, 88	г. Санкт-Петербург, Большая проспект Васильевского острова, 83	г. Санкт-Петербург, 9а линия В.О., д. 34	г. Санкт-Петербург, Средний проспект Васильевского острова, 86
Название	БЦ "Биржа"	Бизнес-центр «Соватор»	Бизнес-центр «Babin Plaza»	Бизнес-центр «ДК Карола»	БЦ "Матрус"	Бизнес-центр «Русси ВАН116»
Площадь, кв. м	1 304,40	до 1000 метров	от 200 метров	до 1591,3 метров	от 24 метров	до 26984 кв.м.
Арендная ставка, руб./кв.м./год с учетом НДС, включая коммунальные расходы		1 500	1 100	1 228	1 200	1 100
Источники информации:		<a href="https://realty.uindex.ru/offer/13194-96882767379713/">https://realty.uindex.ru/offer/13194-96882767379713/</a>	<a href="https://realty.uindex.ru/offer/1803-055886954678960/">https://realty.uindex.ru/offer/1803-055886954678960/</a>	<a href="https://realty.uindex.ru/offer/711-374696322645483/">https://realty.uindex.ru/offer/711-374696322645483/</a>	<a href="https://www.biz-est.ru/magnum/">https://www.biz-est.ru/magnum/</a>	<a href="https://realty.uindex.ru/offer/6888581431007468642/">https://realty.uindex.ru/offer/6888581431007468642/</a>
Среднеобъемлет арендная ставка, руб./кв.м./год с учетом НДС, включая коммунальные расходы				14 731		
Среднеобъемлет арендная ставка, руб./кв.м./мес. с учетом НДС, включая коммунальные расходы				1 228		
Среднеобъемлет арендная ставка, руб./кв.м./мес. с учетом НДС, включая коммунальные расходы						
Корректировка на торг, %				15,00%		
Среднеобъемлет арендная ставка, руб./кв.м./мес. с учетом НДС, включая коммунальные расходы с учетом корректировки				1 043		

**2. Потери от недозагрузки помещений**

Потери при получении арендной платы могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска арендатора, неуплаты арендной платы и смены арендаторов.

Таблица 5.2. Показатели недозагрузки на активном рынке<sup>11</sup>

Таблица 6

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	12,0%	7,8%	16,2%
2	Краснодар	12,9%	8,5%	17,4%
3	Москва	11,8%	7,4%	16,2%
4	Уфа	10,1%	6,8%	13,4%
5	Красноярск	12,5%	7,6%	17,4%
6	Екатеринбург	12,5%	7,8%	17,2%
7	Ставрополь	12,7%	8,5%	17,0%
8	Новосибирск	13,3%	8,0%	18,5%
9	Тула	12,2%	8,3%	16,1%
10	Санкт-Петербург	10,1%	6,2%	13,9%
11	Саратов	12,5%	8,0%	17,0%
12	Хабаровск	12,1%	7,9%	16,2%
13	Иркутск	11,5%	7,8%	15,1%
14	Челябинск	13,3%	9,3%	17,2%
15	Самара	12,5%	8,5%	16,5%
16	Московская область	14,0%	9,4%	18,6%
17	Барнаул	12,5%	8,0%	17,0%
18	Тамбов	12,1%	7,9%	16,2%
19	Нижний Новгород	11,5%	7,8%	15,1%
20	Нальчик	13,3%	9,3%	17,2%
21	Ижевск	12,5%	8,5%	16,5%
22	Воронеж	14,0%	9,4%	18,6%

Оценщик в своих расчетах учел возможные потери от вакансий и неплатежей на уровне (округленно) 10,1%.

<sup>11</sup> Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., стр.41, таб. 6

### 3. Действительный валовой доход

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты.

### 4. Операционные расходы

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, такие как: платежи, за землю, налог на имущество, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение и др. К операционным расходам не относится амортизация и расходы по обслуживанию долга.

По данным сайта <https://statirelt.ru><sup>12</sup> доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода составляет:

**Таблица 5.3. Величина операционных расходов объектов коммерческой недвижимости\***

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,35	0,27
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,35	0,27
3	Складские помещения и здания	0,15	0,31	0,22
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,39	0,24

\*Включая расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

Для настоящего Отчета Оценщик принял решение использовать среднее значение величины ОР в 27% для офисных помещений.

### 5. Определение ставка капитализации

Коэффициент (ставка) капитализации – любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость.<sup>13</sup>

Методы определения ставки капитализации:

- метод определения ставки капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (кумулятивный метод);
- метод рыночной выжимки (экстракции);
- экспертный метод (по данным участников рынка, публикуемых в открытых источниках).

В данном случае ставка капитализации была определена Оценщиком экспертным путем и принята на уровне 10,45%.

<sup>12</sup> <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2061-operatsionnye-raskhody-pri-ugravlenii-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2020-goda>

<sup>13</sup> Источник: МСО 2007. – М: РРО, 2008, стр. 150.

Для определения ставки капитализации были проанализированы открытые источники информации, выборка которых представлена в таблице ниже.

**Таблица 5.4. Определение ставки капитализации**

Источник	Значение для офисной недвижимости	Ссылка в сети "Интернет"
<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g</a>	11,0%	<a href="https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2060-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2020-goda">https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2060-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2020-goda</a>
<a href="https://www.ibgroup.ru/">https://www.ibgroup.ru/</a> , итоги 3 квартал 2019 года	10,9%	<a href="https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2019/3Q/office_3_2019.pdf">https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2019/3Q/office_3_2019.pdf</a>
Обзор рынка ГК Colliers (Инвестиции за 3 квартал 2019 г. СПб)	9,5%	<a href="https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Investment-2019">https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Investment-2019</a>
<b>Итого среднее: (округленно)</b>	<b>10,45%</b>	

Ниже приведена таблица с расчетом стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода.

Таблица 5.5. Расчет стоимостей офисных встроенных помещений в рамках доходного подхода

Показатель	Значение помещение 64-Н	Значение помещение 65-Н	Значение помещение 66-Н	Значение помещение 188-Н	Значение помещение 190-Н	Значение помещение 163-Н
<b>К расчету ПВД</b>						
Общая площадь, кв. м.	1 304,4	1 339,4	1 328,1	129,7	65,7	1 353,5
Арендаторская площадь, кв. м.	1 304,40	1 339,40	1 328,10	129,70	65,70	1 353,50
Арендная плата, руб./мес. с НДС с учетом коммунальных платежей	1 043	1 043	1 043	1 043	1 043	1 043
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	16 333 071	16 771 324	16 629 831	1 624 041	822 664	16 947 877
Потери из-за вакансий и неплатежей, % от	10,1%	10,1%	10,1%	10,1%	10,1%	10,1%
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	14 683 431	15 077 420	14 950 218	1 460 013	739 575	15 236 142
Операционные расходы (ОР), руб.	3 964 526	4 070 903	4 036 559	394 204	199 685	4 113 758
Коэффициент операционных расходов, %	27%	27%	27%	27%	27%	27%
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	10 718 904	11 006 517	10 913 659	1 065 809	539 890	11 122 383
Коэффициент чистого дохода, %	73%	73%	73%	73%	73%	73%
Коэффициент капитализации	0,1045	0,1045	0,1045	0,1045	0,1045	0,1045
Стоимость Объекта оценки, руб. (с учетом НДС, расчетное значение)	102 573 247	105 325 519	104 436 928	10 199 134	5 166 408	106 434 291
Стоимость Объекта оценки, руб. (с учетом НДС, округленное значение)	102 573 000	105 326 000	104 437 000	10 199 000	5 166 000	106 434 000
Итого, руб. (с учетом НДС, округленное значение):	434 135 000					

## РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно рыночной стоимости Объекта оценки. В настоящем Приложении расчет рыночных стоимостей встроенных помещений офисного назначения проводился в рамках сравнительного и доходного подходов с последующим согласованием результатов.

### Общие сведения о согласовании результатов.

Согласно п. 6 ФСО №1: «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».

Согласно п. 25 ФСО №1: «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Когда имеются в свободном доступе данные о ценах продажи (предложений к продаже) имущества, разумно отдавать предпочтение сравнительному подходу. Когда данные о сделках отсутствуют, единственная возможность определить стоимость – это рассмотреть мотивации сторон, прояснить и имитировать поведение покупателя и продавца.

Согласно статье 3 ФЗ-135 (в ред. Федерального закона от 30.06.2008 г. №108-ФЗ), под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Открытый рынок** – рынок, на котором может торговать любой субъект и цены которого определяются только спросом и предложением.<sup>14</sup>

Также при этом открытый рынок предполагает большое число продавцов и покупателей, отсутствие ценовой дискриминации, полную мобильность всех ресурсов и абсолютную информированность производителей и потребителей. Очевидно, что эти условия конкуренции близки к идеальным. На практике Исполнитель сталкивается с рынком несовершенной конкуренции.

В условиях несовершенной конкуренции действия участников рынка могут быть непредсказуемы. Большую роль в формировании цены на продукцию начинают играть число конкурентов, информированность участников рынка, доступность ресурсов и прочие факторы.

<sup>14</sup> Источник: <http://slovari.yandex.ru/>.

Общезвестно, что применение трех подходов дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций:

- продавца/производителя (затратный подход);
- покупателя (сравнительный подход);
- инвестора (доходный подход).

В условиях совершенной конкуренции (открытого рынка) мнения всех участников рынка сходятся в одной точке, поэтому процедура согласования отпадает сама собой.

В реальности (в условиях несовершенной конкуренции) каждый участник рынка диктует свои условия, имеет собственное представление о сценарии развития событий, имеет часто иррациональные мотивы поведения, и полная сходимость результатов трех подходов, мнений трех сторон, как правило, отсутствует.

Таким образом, получая стоимость в рамках различных подходов, Исполнитель получает не равновесную цену на идеальном рынке, а возможные цены предложения продавца, покупателя, инвестора в ситуации, когда:

- возможный торг еще не состоялся;
- есть время для установления равновесной цены;
- есть выбор для каждого участника рынка и каждый старается найти для себя максимальную выгоду или построить оптимальную экономическую стратегию для дальнейшего существования.
- В таком случае усреднение результатов может стать ошибкой, которая может привести к погрешности вычислений, обусловленной равномерным распределением стоимости в рамках каждого из подходов, так как усредняются разные величины:
- затраты на создание объекта (для затратного подхода);
- среднерыночные цены аналогичных объектов (для сравнительного подхода);
- текущая стоимость возможных будущих доходов (для доходного подхода).

Получается, что помимо моделирования возможного поведения покупателя и продавца при определении стоимости путем затратного и сравнительного подходов необходимо учесть модель возможности торга между участниками рынка, которая, по сути, и является результатом согласования подходов.

Для решения данной задачи необходимо сделать анализ рынка, рассмотреть мотивы поведения его участников, учесть тип рыночной конкуренции и вид сделки, для которой определяется рыночная стоимость. В условиях неразвитого рынка это практически не представляется возможным.

Поэтому можно сделать вывод, что согласование – это, прежде всего, процесс принятия решения, суждение, выбор в пользу какого-либо подхода (или подходов), отражающий мнение всех участников рынка, заинтересованных в гипотетической сделке.

Чем больше участников рынка и уже свершившихся сделок, чем ближе условия к идеальным (такие условия присущи открытому рынку), тем меньше будет различие итоговых стоимостей трех подходов. В условиях **закрытого и депрессивного рынка** договориться о цене очень сложно. Существенная разница результатов нескольких подходов **может свидетельствовать не о том, что допущена ошибка в определении рыночной стоимости, а о том, что рынок является рынком несовершенной конкуренции**, где предполагаемая сделка по отчуждению актива маловероятна. Однако, полная сходимость результатов оценки (полное равновесие на рынке) может также означать и сверхэффективность, а значит, любая сделка инвестиционного характера становится лишней смысла, т. е. невозможной (в таком случае возникает вопрос: зачем продавать имущество, если оно и так используется максимально эффективно). Поэтому, при принятии решения о величине итоговой рыночной стоимости необходимо проводить анализ соотношения величин, получаемых в рамках разных подходов.

Например, превышение стоимости в рамках доходного подхода над стоимостью в рамках сравнительного может означать, что актив неэффективен при существующем использовании. Из этого, однако, не следует, что данный актив может быть продан по цене, равной стоимости в рамках доходного подхода. Спрос на рынке может измениться и стать более благоприятным для объекта оценки, и в будущем актив может стать более эффективным.

Превышение рыночной стоимости, рассчитанной в рамках сравнительного подхода, над стоимостью в рамках доходного можно объяснить тем, что рынок «перегрет» и для скорой реализации имущества целесообразно устанавливать стоимость ниже стоимости, полученной сравнительным подходом.

Вышеприведенный анализ позволил Исполнителю сделать вывод о необходимости согласования результатов с учетом различных позиций участников рынка.

Согласование результатов, полученных двумя подходами, Исполнитель произвел с помощью **метода анализа иерархий (МАИ)**.

При определении итоговой величины рыночной стоимости были учтены важность и влияние каждого из подходов, использованных при оценке.

**Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)**

**Алгоритм определения весовых коэффициентов с применением метода анализа иерархий (МАИ)**

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- а) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- б) тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- в) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- г) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости, необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратной симметричной матрицы.

Элементом матрицы  $a_{(i, j)}$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство;
- 7 – значительное превосходство;
- 9 – очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 – промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $a_{(i, j)} = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a_{(j, i)} = 1/b$ .

Пусть  $A_1...A_n$  – множество из  $n$  элементов, тогда  $W_1...W_n$  – соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	Аn
A1	1	W1/W2	...	W1/Wn
A2	W2/W1	1	...	W2/Wn
...	...	...	...	...
Аn	Wn/W1	Wn/W2	...	1

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	Аn		
A1	1	W1/W2	...	W1/Wn	$X1 = (1 \times (W1/W2) \times \dots \times (W1/Wn)) / n$	$BEC(A1) = X1 / \text{Сумма}$
A2	W2/W1	1	...	W2/Wn		...
...	...	...	...	...		...
Аn	Wn/W1	Wn/W2	...	1	$Xn = (Wn/W1) \times (Wn/W2) \times \dots \times 1 / n$	$BEC(An) = Xn / \text{Сумма}$
					Сумма	$\Sigma = 1$

#### Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

#### Итоговое согласование результатов.

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 6.1. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес Альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	Альт. 1.n	$Bec(Альт.1) = Альт.1.1 \times Bec(A1) + \dots + Альт.1.n \times Bec(An)$
Вес Альтернативы 2		Альт. 2.2	Альт. 2.n	$Bec(Альт.2) = Альт.2.1 \times Bec(A1) + \dots + Альт.2.n \times Bec(An)$
...	...	...	...	...
Вес Альтернативы k	Альт. k.1	Альт. k.2	Альт. k.n	$Bec(Альт.k) = Альт.k.1 \times Bec(A1) + \dots + Альт.k.n \times Bec(An)$
Сумма				1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки приведены ниже.

Таблица 6.2. Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости Объекта оценки

Согласование результатов	
1 - равное влияние параметров	
3 - умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим	
5 - существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим	
7 - значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим	
2,4,6,8 - соответствующие промежуточные значения	
9 - очень сильное превосходство	
Критерии согласования:	
А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	
Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ	
В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	
Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	

Таблица 6.3. Оценка методов по критерию А

Методы оценки	Доходный	Сравнительный	Удельные веса	Вес по критерию
Доходный	1	2	1,41	0,667
Сравнительный	0,5	1	0,70	0,333
Сумма			2,11	1

Таблица 6.4. Оценка методов по критерию Б

Методы оценки	Доходный	Сравнительный	Удельные веса	Вес по критерию
Доходный	1	2	1,41	0,667
Сравнительный	0,5	1	0,70	0,333
Сумма			2,11	1

Таблица 6.5. Оценка методов по критерию В

Методы оценки	Доходный	Сравнительный	Удельные веса	Вес по критерию
Доходный	1	2	1,41	0,667
Сравнительный	0,5	1	0,70	0,333
Сумма			2,11	1

Таблица 6.6. Оценка методов по критерию Г

Методы оценки	Доходный	Сравнительный	Удельные веса	Вес по критерию
Доходный	1	2	1,41	0,667
Сравнительный	0,5	1	0,70	0,333
Сумма			2,11	1

Таблица 6.7. Согласование критериев

	А	Б	В	Г	Удельные веса	Вес по критерию
А	1	3	9	5	3,41	0,561
Б	0,33	1	9	4	1,86	0,306
В	0,11	0,11	1	1	0,33	0,055
Г	0,20	0,25	1	1	0,47	0,078
Сумма					6,07	1

Таблица 6.8. Расчет весовых коэффициентов

Методы оценки	Весовые коэффициенты по критериям приоритета				Итоговое значение весов для каждого подхода
Критерии	А	Б	В	Г	
Веса критериев	0,561	0,306	0,055	0,078	1
Сравнительный подход	0,333	0,333	0,333	0,333	0,30
Доходный подход	0,667	0,667	0,667	0,667	0,70
Сумма					1

Основываясь на качестве информации, использованной в процессе определения стоимостей различными подходами, принимая во внимание цели оценки, преимущества и недостатки использованных подходов, Оценщики определили следующие удельные веса полученным результатам при расчете стоимости:

- стоимость, определенная сравнительным подходом – 30%;
- стоимость, определенная доходным подходом – 70%.

#### Итоги согласования результатов оценки

Определение согласованных рыночных стоимостей оцениваемых помещений с применением рассчитанных весов приведено в таблице ниже.

Таблица 6.9. Согласование результатов

Объект оценки	Площадь, кв.м	Подход	Стоимость в подходе, руб.	Вес подхода, %	Согласованная стоимость, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 1304,4 кв.м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 64Н (78:06:0209002:1207)	1 304,40	Сравнительный	115 776 000	30%	106 533 900
		Доходный	102 573 000	70%	
Нежилое помещение, назначение: нежилое,	1 339,40	Сравнительный	118 455 000	30%	109 264 700

Объект оценки	Площадь, кв.м	Подход	Стоимость в подходе, руб.	Вес подхода, %	Согласованная стоимость, руб.
общая площадь, 1339,4 кв.м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 65Н (78:06:0209002:1208)		Доходный	105 326 000	70%	
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 1328,1 кв.м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 66Н (78:06:0209002:1209)	1 328,10	Сравнительный	117 591 000	30%	108 383 200
		Доходный	104 437 000	70%	
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 129,7 кв.м, этаж 16, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 188-Н (78:06:0209002:1143)	129,70	Сравнительный	15 757 000	30%	11 866 400
		Доходный	10 199 000	70%	
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 65,7 кв.м, этаж 16, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 190-Н (78:06:0209002:1146)	65,70	Сравнительный	8 755 000	30%	6 242 700
		Доходный	5 166 000	70%	
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 1353,5 кв.м, этаж 14, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 163-Н (78:06:0209002:1116)	1 353,50	Сравнительный	119 532 000	30%	110 363 400
		Доходный	106 434 000	70%	

Таблица 6.10. Итоговая рыночная стоимость оцениваемых помещений

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. РФ (с учетом НДС)	Рыночная стоимость, руб. РФ (без учета НДС)
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 1304,4 кв.м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 64Н (78:06:0209002:1207)	106 534 000	88 778 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 1339,4 кв.м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 65Н (78:06:0209002:1208)	109 265 000	91 054 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 1328,1 кв.м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 66Н (78:06:0209002:1209)	108 383 000	90 319 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 129,7 кв.м, этаж 16, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 188-Н (78:06:0209002:1143)	11 866 000	9 888 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 65,7 кв.м, этаж 16, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 190-Н (78:06:0209002:1146)	6 243 000	5 203 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 1353,5 кв.м, этаж 14, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 163-Н (78:06:0209002:1116)	110 363 000	91 969 000
<b>Итого:</b>	<b>452 654 000</b>	<b>377 211 000</b>

Сумма рыночных стоимостей оцениваемых помещений на дату оценки (с учетом НДС), округленно, составляет:

**452 654 000 (Четыреста пятьдесят два миллиона шестьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей РФ.**

Без НДС:

**377211 000 (Триста семьдесят семь миллионов двести одиннадцать тысяч) рублей РФ.**

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ИСТОЧНИКИ ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ

Аналоги для расчетов в рамках доходного подхода

Аналоги аренда

Аналог №1

