

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Об провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися разли и оцениваемым Объектом.

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам О объектами-аналогами приведена в таблице ниже:

Сравнительная характеристика Объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Условия продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, пом.36-44	МО, г.Электросталь, ул. Ялагина, 3	МО, г.Электросталь, Спортивная ул., 22В	МО, г.Электросталь, Школьная ул., 23	МО, г.Ногинск, Ленинградская ул., 1
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж, цоколь	1-й и 2-й этаж	2-й этаж	2-й этаж
Физическое состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Площадь, кв.м	137,8	1 417	890	430	55

Источник: составлено ООО «Экономика»

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Об провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися разли и оцениваемым Объектом.

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение цены в процессе торгов (на уторгование);
- на местоположение;
- на площадь;
- на этаж расположения.

Корректировка на «цену предложения» (на уторгование)

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в пр договоров купли-продажи помещений торгового назначения, Оценщиком были прове с брокерами и представителями агентств недвижимости. Кроме этого, для опре корректировки на уторгование Оценщиком были проанализированы аналити описывающие текущую ситуацию на рынке купли-продажи коммерческой н определения скидки на торг Оценщик использовал данные Справочника расче оценки и консалтинга СРД-21, 2017 г. (под редакцией Яскевича Е.Е.), таблица

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различн

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственные склады	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (13)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	

К расчетам принято среднее значение скидки на торг при продаже торговых объектов недвижимости в Московской области, и в итоге корректировка на уторгование составляет 13%.

Данная корректировка является понижающей для всех объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из ценообразующих факторов. Ниже приведено местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

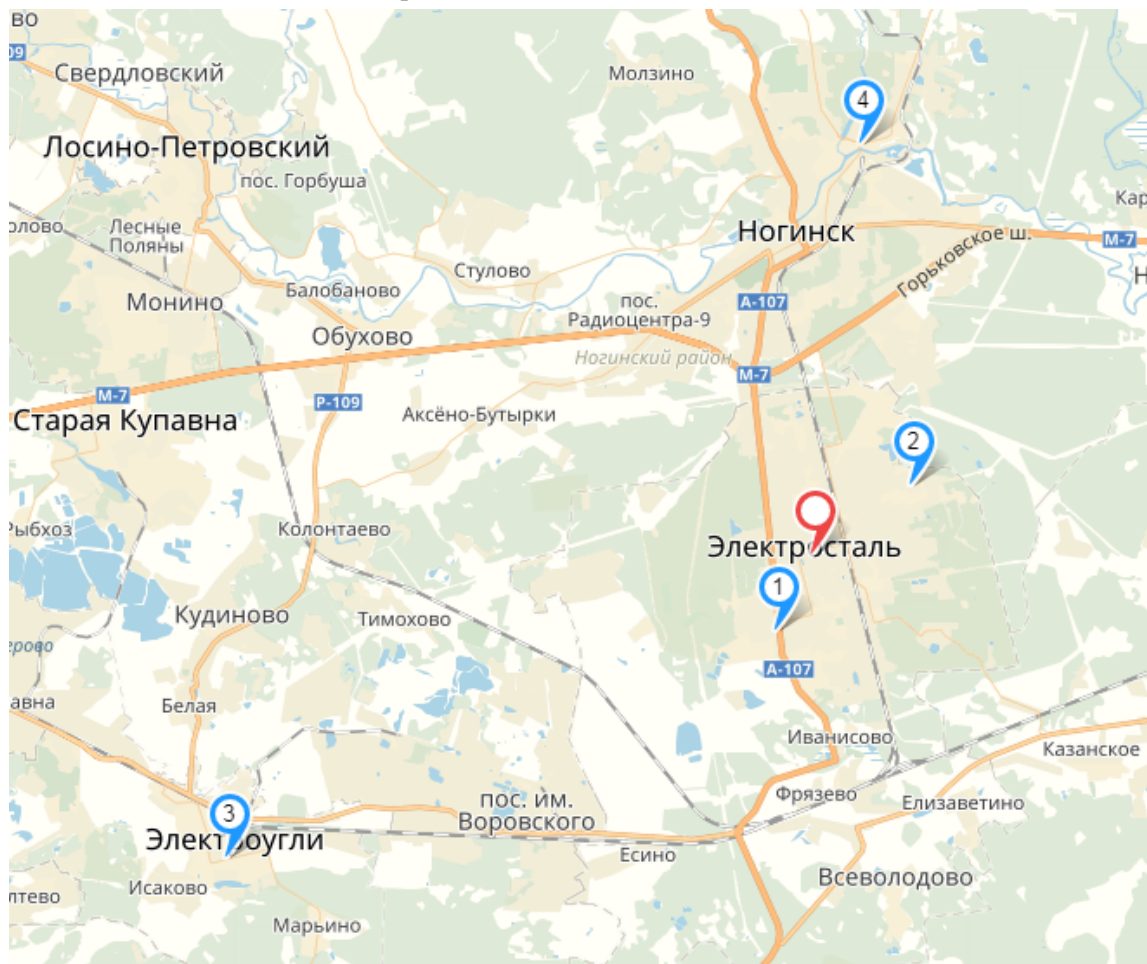


Рисунок № 7. Местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки (Объект оценки – красная метка).

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в восточной части Московской области, на расстоянии от 20 до 40 км от МКАД, в городах Электросталь, Ногинск и Электроугли. Данные населенные пункты расположены вблизи друг от друга и связаны между собой транспортным сообщением.

Все выбранные объекты-аналоги и объект оценки обладают сопоставимой транспортной доступностью и инфраструктурой, расположены вблизи основных автомагистралей и транспортно-пересадочных узлов, расположены в торговых центрах на оживленных улицах, обладающих высоким транспортным и пешеходным потоками.

По мнению Оценщика, местоположение объекта оценки и всех объектов-аналогов является сопоставимым, корректировка не проводится.

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 137,8 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 1417, 890, 430 и 55 кв.м.

Таким образом, необходимо провести корректировку на площадь (масштаб).

Корректировка на площадь Оценщиком проводилась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.103, стр. 184):

Таблица № 36

Расчет корректировки на площадь

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017» под ред. Лейфера Л.А.

В соответствии с приведенной таблицей, при сравнении с объектом оценки площадью 137,8 кв.м, вводятся корректировки на площадь для объекта-аналога № 1 – 1,28 (диапазон площади 1000-1500 кв.м), для объекта-аналога № 2 – 1,22 (диапазон площади 750-1000 кв.м), для объекта-аналога № 3 – 1,1 (диапазон площади 250-500 кв.м), для объекта-аналога № 4 – 0,93 (диапазон площади до 100 кв.м).

Корректировка на этаж расположения

Оцениваемый объект расположен на 1-м этаже здания. Выбранные объекты аналоги № 3 и 4 расположены на 2-х этажах зданий, объект-аналог № 1 расположен на 1-м и цокольном этажах, а объект-аналог № 2 – на 1-м и 2-м этажах зданий.

Поскольку для объектов недвижимости торгового назначения этаж расположения помещений является весомым ценообразующим фактором, то для всех выбранных объектов-аналогов необходимо провести корректировку на этаж расположения.

Согласно информационному изданию «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А., интервалы значений коллективной экспертной оценки поправочного коэффициента на расположение встроенных помещений офисно-торговых объектов в зависимости от этажа (табл.127, стр. 217) представлены в следующей таблице:

Таблица № 37

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017» под ред. Лейфера Л.А.

Таким образом, корректировка на этаж расположения для объектов-аналогов представляет собой обратное отношение указанных значений, при сравнении с объектом расположенным на 1-м этаже. Для расчета принимаются средние значения указанных интервалов. Соответственно, для объектов-аналогов №3 и 4 корректирующий коэффициент составляет $1/0,86 = 1,16$, а для объектов-аналогов №1 и 2 – 1,07 и 1,08 соответственно (в соответствии с долей в общей площади площадей расположенных на разных этажах).

Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода представлен в следующей таблице:

Таблица № 38

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	МО, г.Электросталь, ул. Ялагина, 3	МО, г.Электросталь, Спортивная ул., 22В	МО, г.Электроугли, Школьная ул., 23	МО, г.Ногинск, пл. Ленина
Цена предложения за объект (с НДС), руб.	81 976 284	60 000 000	25 000 000	3 530 000
Цена предложения, рублей за 1 кв. м (с учетом НДС)	57 836	67 416	58 140	64 182
Снижение ставки в процессе торгов, %	-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена, рублей/кв.м	50331	58652	50581	55838
Площадь, кв.м	1417	890	430	55
Корректировка на площадь, коэффициент	1,28	1,22	1,1	0,93
Скорректированная цена, рублей/кв.м	64424	71555	55640	51930
Корректировка на этаж расположения, коэффициент	1,07	1,08	1,16	1,16
Скорректированная цена, рублей/кв.м	68825	77279	64542	60238
Средневзвешенная стоимость Объекта оценки, рублей за 1 кв.м	67 721			
Площадь объекта оценки, кв.м	137,8			
Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей (с учетом НДС)	9 331 973			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

В качестве объектов-аналогов для объекта оценки были выбраны встроенные помещения внутри зданий, соответственно подразумевается, что в стоимость данных помещений включена стоимость доли земельных участков, на которых расположены здания, соответствующая доле помещений в общей площади данных зданий. Таким образом, полученная стоимость объекта оценки также будет включать в себя стоимость земельного участка под зданием культурно-развлекательного центра.

Поскольку в рамках текущей оценки требуется определение рыночной стоимости по каждой позиции объектов оценки отдельно, необходимо из рассчитанной стоимости оцениваемого объекта выделить стоимость земельного участка.

Доля земельного участка, относящегося к оцениваемому помещению, определяется в соответствии с долей площади помещения в общей площади здания культурно-развлекательного центра. Стоимость относящегося к помещению земельного участка определяется исходя из ранее рассчитанной стоимости права собственности на земельный участок за 1 кв.м.

Полученные результаты и расчет стоимости помещения, без учета стоимости земельного

участка, представлены в таблице ниже:

Таблица № 39

Расчет рыночной стоимости помещения без учета земельного участка

Показатель	Значение
Стоимость помещения с учетом земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	9 331 973
Площадь оцениваемого помещения, кв.м	137,8
Площадь культурно-развлекательного центра, кв.м	15 770,3
Доля помещения в общей площади здания/доля относящегося земельного участка к помещению, коэф-т	0,0087
Общая площадь земельного участка, кв.м	7 249
Площадь доли земельного участка, относящегося к помещению, кв.м	63,34
Стоимость права собственности на земельный участок за 1 кв.м, руб.	5 635
Стоимость доли земельного участка, относящегося к помещению, руб.	356 921
Стоимость помещения без учета земельного участка, руб. с НДС	8 975 052

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 137,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, пом.36-44, в рамках сравнительного подхода, составляет на дату оценки с учетом округления и НДС:

8 975 000 рублей

(Восемь миллионов девятьсот семьдесят пять тысяч) рублей.

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

В рамках доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта недвижимости применен метод прямой капитализации доходов, так как потоки доходов от владения объектом недвижимости стабильны.

Процесс оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов включает следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости.

Для определения потенциального валового дохода от объекта недвижимости, оценщиком была рассчитана рыночная ставка арендной платы для оцениваемого помещения торгового назначения.

Определение ставки арендной платы

В результате исследования рынка аренды коммерческой недвижимости по Московской области г. Электросталь, для определения ставки арендной платы по оцениваемому объекту, были выбраны предложения по аренде объектов-аналогов, схожих с оцениваемым объектом.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого объекта:

Условия финансовых расчетов:	Рыночные
Передаваемое право на объект:	Право аренды
Дата предложения:	Дата проведения оценки
Местоположение	Московская область, г.Электросталь и ближайшие районы
Наличие коммуникаций	Есть
Состояние	Любое, с учетом корректировки

Характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице: