

По выбранным аналогам была проведена процедура сопоставления объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам и выявлены основные корректировки.

Введение корректировок:

- Корректировка на уторгование;
- Корректировка на местоположение;
- Корректировка на расположение относительно «красной линии»;
- Корректировка на этаж расположения;
- Корректировка на наличие отдельного входа;
- Корректировка на масштаб.

Корректировка на уторгование

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи Оценщиком были использованы данные Справочника оценщика недвижимости -2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, максимальное значение скидки на торг для активного рынка офисно-торговых объектов из расширенного интервала – 13,7 % (табл. 170).

Таблица № 100

Поправки на уторгование

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,9%	14,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,2%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4%	17,0%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,9%	12,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,8%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	4,3%	11,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	6,3%	14,8%

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

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на территории Технопарка «Нагатино Ай-Ленд», их взаиморасположение представлено на рисунке ниже.

Таким образом, местоположение оцениваемого объекта и выбранных объектов аналогов можно считать сопоставимым и корректировки не требуется

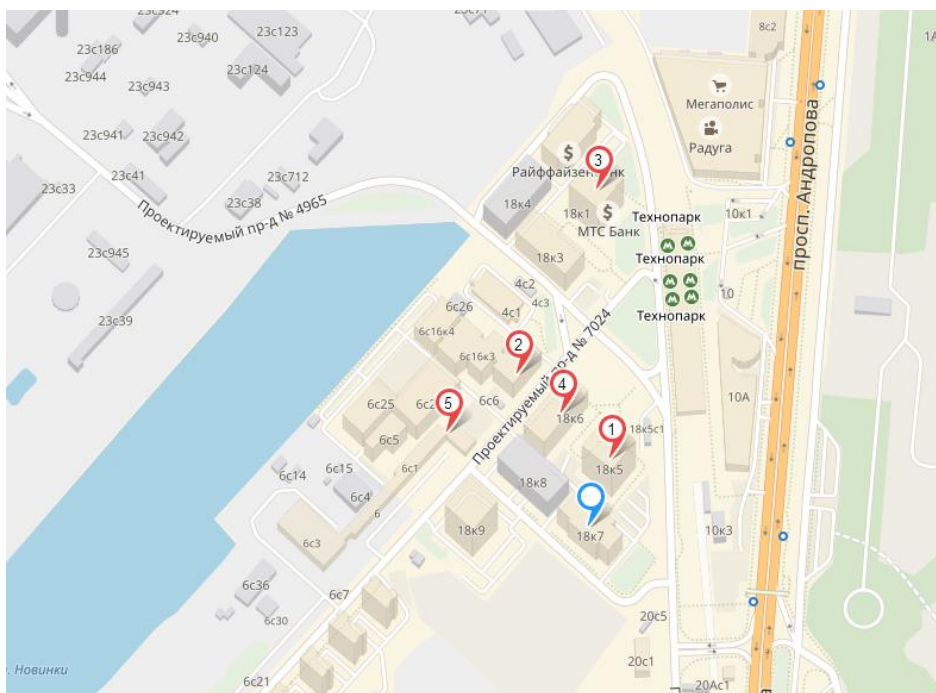


Рисунок № 50. Местоположение объекта оценки (синяя метка) и выбранных объектов-аналогов (красные метки).

Корректировка на расположение относительно красной линии

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на территории Технопарка «Нагатино Ай-Ленд», их расположение относительно транспортных путей внутри технопарка является сопоставимым и корректировки не требуется

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 571,7 кв.м, площади объектов-аналогов лежат в диапазоне от 150 до 1594 кв.м., таким образом, необходимо провести корректировку на масштаб (площадь). Корректировка на площадь Оценщиком проводилась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 103):

Таблица № 101

Матрица корректирующих коэффициентов на площадь

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
объект оценки	<100	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	<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 - 2017I» под ред. Лейфера Л.А.

Согласно приведенной таблице, корректировка для аналогов № 1 и № 5 составят 0,94, для аналогов « 2 и №3 – 0,85, для аналога №4 – 1,14.

Корректировка на этаж расположения

Объектом оценки является встроенное помещение, расположенное на 1 этаже здания БЦ. В качестве аналогов выбраны встроенные помещения, расположенные соответственно на 2-6-8-11 этажах зданий БЦ. Таким образом, необходимо провести корректировку на этаж расположения для всех объектов-аналогов.

Расчет корректировки поведился на основании данных справочника оценщика недвижимости 2017 «Офисно-торговая недвижимость и схожие объекты оценки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А.(стр.217, табл.127):

Таблица № 102

Корректировка на этаж расположения

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

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

Таким образом, корректирующий коэффициент на этаж расположения для всех объектов-аналогов равен 1,16 (1/0,86).

Корректировка на наличие отдельного входа

Объектом оценки является встроенное помещение, расположенное в здании с общим входом. В качестве аналогов выбраны встроенные помещения, доступ в которые также осуществляется через общий вход в бизнес-центр. Таким образом, корректировки на наличие отдельного входа не требуется.

Корректировка на состояние внутренней отделки

Состояние внутренней отделки Объекта оценки и выбранных объектов-аналогов № 1, 3, 4 – хорошая офисная отделка, объекты-аналоги №2 и №5 – под отделку.

Корректировка на состояние отделки будет проведена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 147).

Таблица № 103

Матрица поправочных коэффициентов

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

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

Состояние объекта оценки и выбранных объектов-аналогов № 1, 3, 4 приравнивается к среднему и поправка не требуется. Состояние объектов-аналогов № 2, 5 – без отделки, таким образом, величина поправки для них составит 1,27.

Результаты вычислений скорректированных цен объектов-аналогов приведены в ниже следующей таблице. Учитывая, что исходная информация по всем аналогам имеет одинаковую степень достоверности, рыночная стоимость объекта оценки рассчитывалась как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов.

Таблица № 104

Расчет стоимости объекта оценки площадью 571,7 кв.м., расположенного по адресу:

г. Москва, Пр-т Андропова, д.48, корп.1, в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Цена предложения, рублей /кв.м.	169 153	145 000	166 667	125 471	127 034
Снижение ставки в процессе торгов	-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Скорректированная цена, рублей/кв.м.	145 979	125 135	143 834	108 281	109 630
Местоположение	Москва, пр-т Андропова, д.18, к.5, Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	Москва, проезд Проектируемый № 4062, д.6 с.16 к.1 Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	Москва, пр-т Андропова, д.18 к.1 Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	Москва, пр-т Андропова, д.18, к.6, Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»	Москва, проезд Проектируемый № 4062, д.6 Технопарк «Нагатино Ай-Ленд»
Корректировка на местоположение, коэффициент	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, рублей/кв.м.	145 979	125 135	143 834	108 281	109 630
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка на назначение, коэффициент	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, рублей/кв.м.	145 979	125 135	143 834	108 281	109 630
Расположение относительно красной линии	Располагается внутри квартала	Располагается внутри квартала	Располагается внутри квартала	Располагается внутри квартала	Располагается внутри квартала
Корректировка на расположение, относительно красной линии, коэффициент	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Скорректированная цена, рублей/кв.м.	145 979	125 135	143 834	108 281	109 630
Этаж расположения	8 этаж	2 этаж	6 этаж	6 этаж	2 этаж
Корректировка на этаж расположения, коэффициент	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
Скорректированная цена, рублей/кв.м.	169 336	145 157	166 847	125 606	127 171
Входная группа	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
Корректировка на наличие отдельного входа	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, рублей/кв.м.	169 336	145 157	166 847	125 606	127 171
Площадь, кв.м.	295,0	246,0	150,0	1 594,0	435,0
Корректировка на масштаб, коэффициент	0,94	0,85	0,85	1,14	0,94
Скорректированная цена, рублей/кв.м.	159 176	123 383	141 820	143 191	119 541
Состояние отделки	Среднее	Без отделки	Среднее	Среднее	Без отделки
Корректировка на отделку, коэффициент	1,00	1,27	1,0	1,0	1,27
Скорректированная цена, рублей/кв.м.	159 176	156 696	141 820	143 191	151 817
Средняя стоимость 1 кв.м., руб	150 540				
Площадь, кв.м.	571,7				
Стоимость Объекта оценки, руб. (с НДС)	86 063 718				

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, стоимость нежилого помещения, площадью 571,7 кв.м., расположенного по адресу: Москва, пр-т Андропова, д. 18, корп.7, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет с учетом округления (с НДС):

83 064 000 рублей

(Восемьдесят три миллиона шестьдесят четыре тысячи) рублей.

6.4.2. Определение рыночной стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода.

В рамках доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки применен метод прямой капитализации, так как потоки доходов от владения объектом недвижимости стабильны. Оцениваемый объект находится в состоянии, не требующем дополнительных существенных капиталовложений связанных со строительством, реконструкцией или ремонтом.

1) Анализ рынка аренды и обоснование величины реальной арендной платы

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

Для обоснования средней ставки аренды на оцениваемые помещения проведен анализ ставок аренды офисные помещения, расположенные в бизнес-центрах класса В+ в г. Москве.

Результаты представлены в таблицах ниже.