

Таблица № 40

Сравнительная характеристика Объекта оценки и аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Введение корректировки
Условия сделки	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Дата оценки	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Сопоставимое
Местоположение	г. Москва, СВАО, Алтуфьевское шоссе, д. 48/1, ст.м. Алтуфьево, Бибирево	г. Москва, СВАО, Алтуфьевское шоссе, д. 48/2, ст.м. Алтуфьево, Бибирево	г. Москва, СВАО, Алтуфьевское шоссе, д. 48/1, ст.м. Алтуфьево, Бибирево	Москва, САО, район Коптево, Михалковская ул., 63БС1	Москва, САО, район Коптево, Михалковская ул., 63БС1	Корректировка на местоположение
Удаленность от метро	15-20 минут пешком	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	15-20 минут пешком	15-20 минут пешком	Сопоставимое
Тип здания	Бизнес-центр	Бизнес-центр	Бизнес-центр	Бизнес-центр	Бизнес-центр	Сопоставимое
Класс здания	В+	В+	В+	В+	В+	Сопоставимое
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Сопоставимое
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Сопоставимое
Расположение относительно «красной линии»	Располагается на красной (первой) линии	Располагается на красной (первой) линии	Располагается на красной (первой) линии	Располагается внутри квартала	Располагается внутри квартала	Корректировка на расположение, относительно «красной линии»
Этаж расположения	2 этаж	6 этаж	3 этаж	3 этаж	3 этаж	Сопоставимое
Входная группа	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Сопоставимое
Физическое состояние	Хорошее, готово к эксплуатации	Хорошее, готово к эксплуатации	Хорошее, готово к эксплуатации	Хорошее, готово к эксплуатации	Хорошее, готово к эксплуатации	Сопоставимое
Площадь, кв.м.	323,9	141,0	63,6	52,0	117,0	Корректировка на масштаб
Валюта расчётов	Рубли	Рубли	Рубли	Рубли	Рубли	Сопоставимое

Введение корректировок:

- Корректировка на уторгование;
- Корректировка на местоположение;
- Корректировка на расположение относительно «красной линии»;
- Корректировка на масштаб.

Корректировка на уторгование

Для определения величины корректировки на уторгование Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке. Согласно представленным данным обзора рынка офисной и торговой недвижимости г. Москва, период 1 - 3 квартала 2017 г. характеризуется слабоактивным спросом, что отражается достаточно гибкими коммерческими условиями и дополнительными опциями, предлагаемыми собственниками недвижимости, желающим удержать потенциальных покупателей и арендаторов.

Таким образом, 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 № 41

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

Все объекты-аналоги, также как и Объекты оценки, расположены между ТТК и МКАД, в равной удалённости от станций метрополитена, в сопоставимых районах (объекты расположены вне деловых зон, на конечных станциях метрополитена), вблизи оживленных магистралей, в районах с одинаково развитой инфраструктурой.

Таким образом, корректировка на местоположение не применялась.

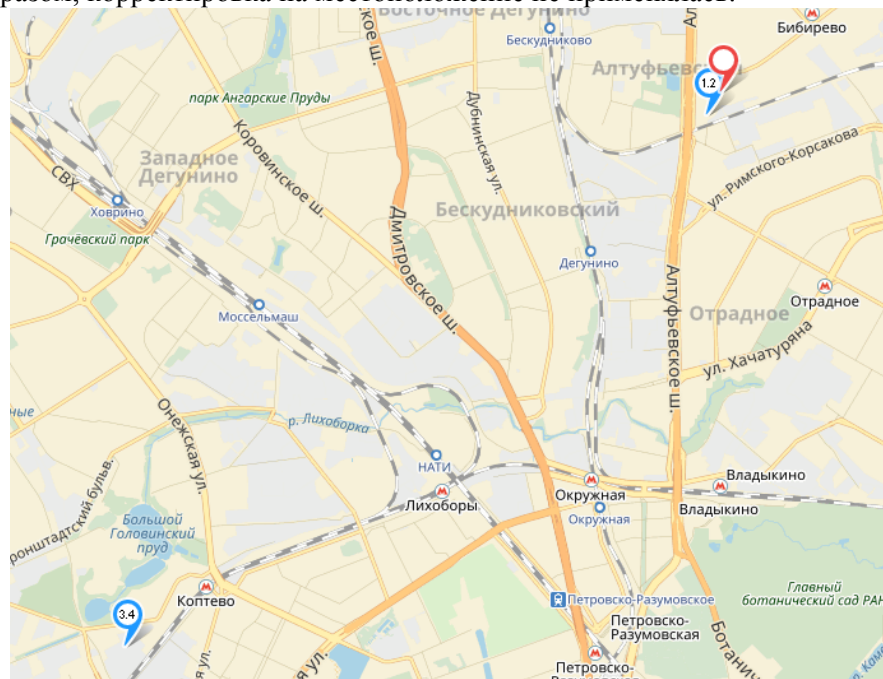


Рисунок № 38 Местоположение объекта оценки относительно объектов-аналогов (объекты-аналоги – синие метки, объект оценки - красная метка)

Корректировка на расположение относительно красной линии

Объект оценки располагается в здании БЦ «А48», расположенном на первой линии Алтуфьевского шоссе. Объекты-аналоги №№ 1,2, расположены в том же бизнес-центре, что и объект оценки (БЦ «А48»).

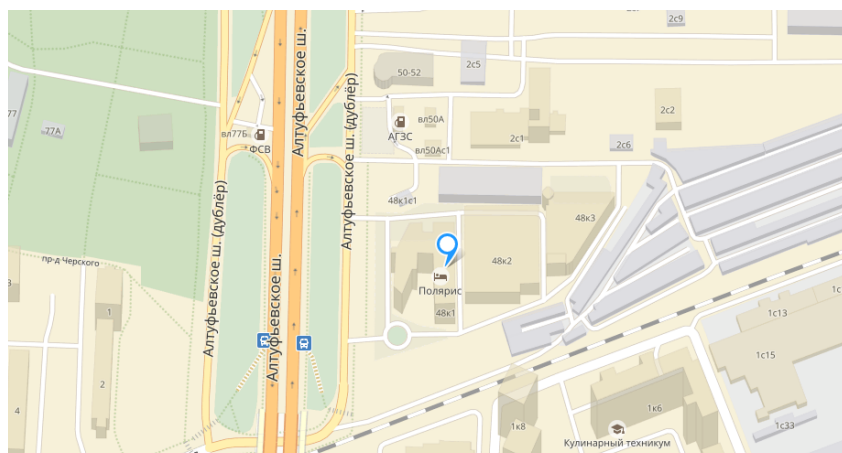


Рисунок № 39 Расположение БЦ «А48»

Объекты-аналоги №№ 3,4 расположены в бизнес-центре «Головинские пруды» расположенном не на первой линии, а внутри квартала.

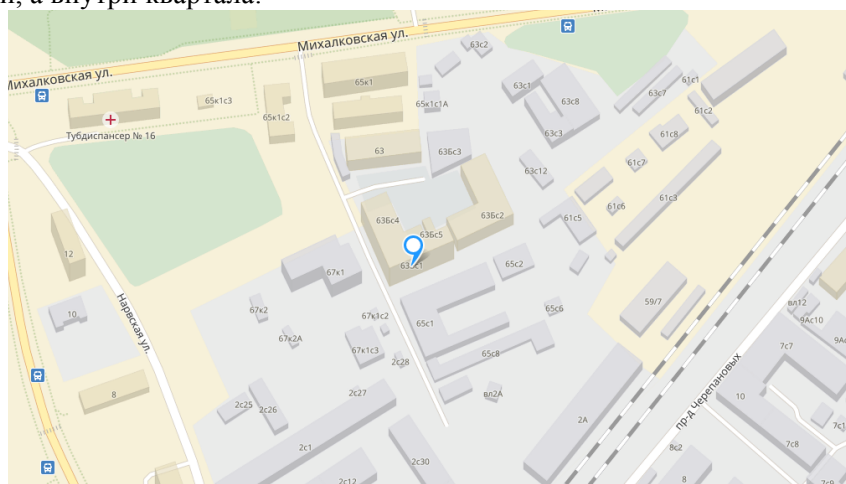


Рисунок № 40 Расположение БЦ «Головинские пруды»

Таким образом, необходима корректировка на расположение относительно «красной линии» для аналогов №№ 3,4.

Расчет корректировки пошел на основании данных справочника оценщика недвижимости 2017 «Офисно-торговая недвижимость и схожие объекты оценки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра методического и информационного обеспечения под редакцией Лейфера Л.А.(стр.158, табл.81):

Таблица № 42

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2017 «Офисно-торговая недвижимость и схожие объекты оценки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Таким образом, корректирующий коэффициент будет равен 1,25 (1/0,8).

Корректировка на масштаб.

Площадь объекта оценки составляет 323,9 кв.м. площадь объектов-аналогов составляет соответственно: 141-63,6-52-117 кв.м.

Таким образом, необходимо проведение корректировки на масштаб.

Расчет корректировки походил на основании данных справочника оценщика недвижимости 2017 «Офисно-торговая недвижимость и схожие объекты оценки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра методического и информационного обеспечения под редакцией Лейфера Л.А.(стр.184, табл.103):

Таблица № 43

Корректирующие коэффициенты на масштаб

		Цена							
Площадь, кв.м		аналог							
		<100	100- 250	250- 500	500- 750	750- 1000	1000- 1500	1500- 2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	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

Таким образом, корректировочный коэффициент на масштаб для объектов-аналогов: №№1,4 - 0,91; №№2,3 - 0,85.

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 № 44

Расчет стоимости объекта оценки площадью 323,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.48, корп.1 в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, рублей /кв.м.	113 475	135 000	101 924	90 000
Снижение ставки в процессе торгов	-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Скорректированная цена, рублей/кв.м.	97 929	116 505	87 960	77 670
Местоположение	г. Москва, СВАО, Алтуфьевское шоссе, д. 48/2, ст.м. Алтуфьево, Бибирево	г. Москва, СВАО, Алтуфьевское шоссе, д. 48/1, ст.м. Алтуфьево, Бибирево	Москва, САО, район Коптево, Михалковская ул., 63БС1	Москва, САО, район Коптево, Михалковская ул., 63БС1
Корректировка на местоположение, коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м.	97 929	116 505	87 960	77 670
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное

Корректировка на назначение, коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м.	97 929	116 505	87 960	77 670
Расположение относительно красной линии	Располагается на красной (первой) линии	Располагается на красной (первой) линии	Располагается внутри квартала	Располагается внутри квартала
Корректировка на расположение, относительно красной линии, коэффициент	1,00	1,00	1,25	1,25
Скорректированная цена, рублей/кв.м.	97 929	116 505	109 951	97 088
Площадь, кв.м.	141,00	63,60	52,00	117,00
Корректировка на масштаб, коэффициент	0,91	0,85	0,85	0,91
Скорректированная цена, рублей/кв.м.	89 115	99 029	93 458	88 350
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	92 488			
Площадь, кв.м.	323,9			
Стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48/1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. (с НДС)	29 956 885			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, стоимость нежилого помещения, площадью 323,9 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп.1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет с учетом округления (с НДС):

29 957 000 рублей

(Двадцать девять миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч) рублей.

6.1.2. 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.

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.