

Для того чтобы определить ставку арендной платы за 1 кв.м Объекта оценки в год, необходимо провести корректировку ставок аренды объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение арендной платы в процессе торгов;
- на местоположение;
- на площадь;
- на эксплуатационные расходы;
- на подземный паркинг.

Корректировка на снижение арендной платы в процессе торгов.

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 аренды 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 – 11,6 % (табл. 170).

Таблица № 67

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. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,7%
3. Высокотрендовая 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. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,8%	11,6%
3. Высокотрендовая 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

Ниже на рисунке показано местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов:

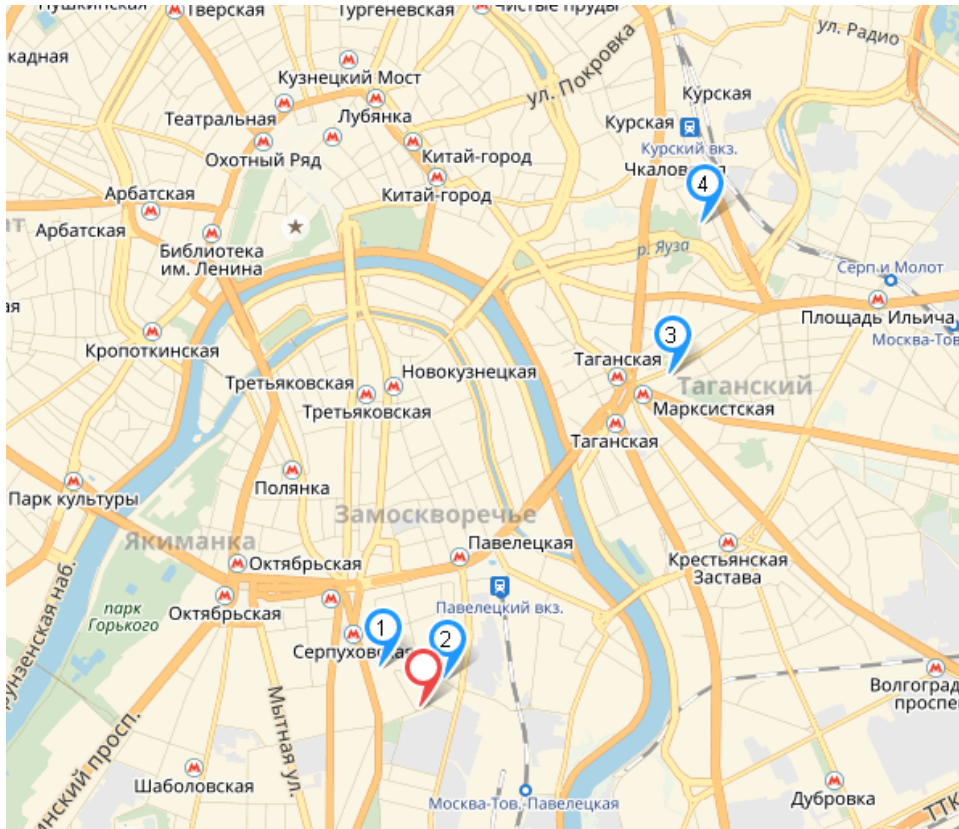


Рисунок № 46. Местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

Объект оценки также как и выбранные объекты-аналоги расположены в ЦАО между садовым и третьим транспортным кольцом, в соседних районах г. Москва, на оживленных улицах, удаленностью от метро 5 – 12 минут, таким образом, местоположение оцениваемого объекта и выбранных объектов аналогов является сопоставимым.

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 3 016,8 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 810; 4 898, 1000, 811 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», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 104):

Таблица № 68

Матрица корректирующих коэффициентов на площадь⁹

⁹ Крайний столбец в данной таблице является опечаткой. В качестве информативности используется корректирующая таблица на площадь для цены.

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		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	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

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

Таблица № 69

Матрица корректирующих коэффициентов 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 - 2017I» под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на состояние

Состояние всех выбранных объектов-аналогов, как и объекта оценки – рабочее, качественная отделка. Таким образом, проведение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие подземного паркинга.

Оцениваемый объект оборудован подземным автоматизированным двухуровневым паркингом, данный фактор добавляет коммерческой привлекательности здания и является повышающим в формировании стоимости. Выбранные объекты-аналоги №1, 3, 4 не оборудованы подземными паркингами.

Данная поправка проводилась на основании метода парных продаж по цене предложения, оценщик исходит из допущения, что относительная величина поправки на подземный паркинг для цены предложения и ставки аренды административных здания данного сегмента рынка не отличается.

Оценщиком были подобраны объекты, оборудованные подземными паркингами и аналогичные

без подземных паркингов, и рассчитана величина поправки, количество машиномест в пропорции общей площади здания является сопоставимым.

Расчет данной поправки представлен в таблице ниже.

Таблица № 70

Расчет поправки на наличие подземного паркинга методом парных продаж

Местоположение	Тип объекта	Подземный паркинг	Описание	Цена, руб/м2	Стоимость, руб.	Источник
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Селезневская ул., 32 (достоевская 5 мин пешком)	Административное здание В+, общей площадью 3105,6 кв.м.	Нет	Продается здание 3105,6 кв.м. в 1-й минуте пешком от метро Достоевская и 5-ти минутах пешком от метро Новослободская	119 140	370 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/150994552/
Москва, ЦАО, р-н Басманный, пер. Токмаков, 5С1 (бауманская 10 мин пешком)	Административное здание В+, общей площадью 3953,1 кв.м.	Оборудованный подземный паркинг	Продам Здание площадью 3953,1 м2 (г Москва ул Бауманская 5 1). Дом: тип строения - административное, материал стен - монолитный, год постройки - 1997, этаж - 1, этажность - 7. Особенности: парковка, охрана, видеонаблюдение, доступ на объект 7*24, сигнализация, общепит в здании.	151 780	600 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/168487346/
Корректировка				1,27		
Местоположение	Тип объекта	Вид паркинга	Описание	Цена, руб/м2	Стоимость, руб.	Источник
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 3С1 (м. ул. 1905 года 10 мин пешком)	Административное здание В+, общей площадью 4626 кв.м.	Нет	4 этажа + цоколь+подввал,.	216 169	999 997 794	https://www.cian.ru/sale/commercial/169087174/
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 22 (м. ул. 1905 года 10 мин пешком)	Административное здание В+, общей площадью 5574 кв.м.	Оборудованный подземный паркинг	Общая площадь бизнес-центра 5 574 кв. м. Площадь застройки 2967 кв. м. Этажность 4. Год постройки 2005. Подземный паркинг.	269 107	1 500 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/159468513/
Корректировка				1,24		
Корректирующий коэффициент на наличие подземного паркинга				1,26		

Источник: данные «Циан», составлено Оценщиком

Таким образом, повышающая поправка для административных зданий, не оборудованных подземным паркингом, составит – 1,26.

Корректировка на эксплуатационные расходы.

Для проведения дальнейших расчетов в рамках доходного подхода необходимо определить ставку аренды включающую эксплуатационные расходы. Ставка аренды объектов-аналогов № 1, 3, 4 включает эксплуатационные расходы, для объекта-аналога №2 необходимо провести поправку на величину эксплуатационных расходов.

Согласно данным справочника «Расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД 21, 2017 г. величина эксплуатационных расходов для офисов класса В в г. Москва составляет – 3830 руб./ кв.м./год с учетом НДС,

Таблица № 71

Величина операционных и эксплуатационных расходов

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 420	5 620	3 980
	Эксплуатационные расходы	4 790	3 830	2 650
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 340	7 020	5 190
	Эксплуатационные расходы	6 050	4 590	3 490
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 510	2 420	1 680
	Эксплуатационные расходы	2 130	1 610	1 210

Источник: СРД 21, 2017 г.

Расчет скорректированных ставок аренды представлен в таблице ниже:

Таблица № 72

Расчет скорректированной ставки аренды

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Стоимость аренды 1 кв.м./год	22 249	21 837	21 240	17 700
Финансовые условия сделки	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Снижение ставки в процессе торгов	11,60%	11,60%	11,60%	11,60%
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	19 668	19 304	18 776	15 647
Местоположение	Москва, район Замоскворечье, Большая Серпуховская ул., 25С14	Москва, район Замоскворечье, ул. Щипок, 18С2	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Александра Солженицына, 8С1	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Большой Полуярославский пер., 12
Корректировка на местоположение, коэф-нт	1,00	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	19 668	19 304	18 776	15 647
Состояние	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка
Корректировка, коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	19 668	19 304	18 776	15 647
Площадь, кв.м.	810	4898	1000	811
Корректировка на площадь, коэф.	0,90	1,00	0,94	0,90
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	17 701	19 304	17 649	14 082
Наличие подземного паркинга	нет	есть	нет	нет
Корректировка на подземный паркинг	1,26	1,00	1,26	1,26
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	22 303	19 304	22 238	17 743
Эксплуатационные платежи	Включены	Не Включены	Включены	Включены
Корректировка,	0	3830	0	0

руб.				
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	22 303	23 134	22 238	17 743
Рыночная арендная ставка, руб. за кв.м./год (с НДС)	21 355			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Таким образом, ставка аренды для административного здания класса В+, оборудованного подземным паркингом, составит 21 355 руб. 1 кв.м. в год с учетом НДС и эксплуатационных расходов.

Данная ставка аренды будет использоваться в дальнейшем для определения потенциального валового дохода.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта методом капитализации доходов.

Параметры и допущения, используемые при расчете

Недозагрузка (не занятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода.

Согласно данным аналитического обзора рынка недвижимости г. Москва за 3 квартал 2017г, составленного аналитической компанией «Knight Frank» уровень вакантных площадей для офисов класса В, расположенных в г. Москва между садовым кольцом и ТТК составляет 11,4.

Таблица № 73

Показатели вакантности для офисных помещений г. Москвы¹⁰

¹⁰ http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м²/год	руб./м²/год			\$/м²/год	руб./м²/год		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	705	38 774	19,8		455	24 105	9,1	
Садовое кольцо	СК Юг	950	432	23 781	18,0		378	20 036	11,8	
	СК Запад	546	694	38 145	14,9		–	23 014	8,1	
	СК Север	660	–	23 804	10,9	15,1	395	20 944	8,2	9,8
	СК Восток	401	–	22 360	14,5		294	15 577	13,0	
ММДЦ «Москва-Сити»	ТТК Юг	1 263	–	–	–		–	13 259	9,5	
	ТТК Запад	781	–	24 933	14,8		–	14 345	34,8	
	ТТК Север	928	505	27 750	22,1	17,7	380	20 120	6,4	11,4
	ТТК Восток	1 114	–	20 924	70,1		285	15 107	7,0	
	ММДЦ «Москва-Сити»	913	523	28 748	16,0		–	–	–	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1003	–	25 000	16,3		–	11 977	12,4	
	ТТК-МКАД Северо-Запад	734	491	27 007	11,2		–	14 749	29,2	
	ТТК-МКАД Юг	1 412	–	–	–		–	11 035	17,0	
	ТТК-МКАД Запад	1 966	367	20 178	10,3	19,8	250	13 225	14,5	15,9
	ТТК-МКАД Юго-Запад	569	–	18 493	31,8		–	13 097	18,5	
	ТТК-МКАД Восток	992	–	13 380	63,4		–	11 412	10,7	
Химки	Химки	266	–	11 382	24,9		–	6 552	27,3	
	Запад	388	–	13 504	70,4	43,5	–	9 137	24,0	22,4
	Новая Москва	278	–	11 155	36,9		–	6 354	9,7	
Итого		15 876	416	22 904	19,1%		251	13 289	14,1%	

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2017

Полученный от сдачи в аренду эффективный валовой доход должен быть уменьшен на величину операционных расходов, а именно:

- на величину эксплуатационных затрат;
- на величину затрат на ремонт;
- на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства;
- на величину арендной платы за земельный участок;
- на страховые платежи;
- расходы на управление объектом недвижимости.

Эксплуатационные расходы:

Арендная ставка рассчитывалась с учетом эксплуатационных расходов.

Операционные расходы:

Согласно данным представленным в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 25), к операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Величина операционных расходов для высококлассных офисных объектов недвижимости на активном рынке в среднем составляет 18,6% от потенциального валового дохода.

Таблица № 74

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода
Таблица 26

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	12,0%	23,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	12,7%	24,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	12,3%	23,9%

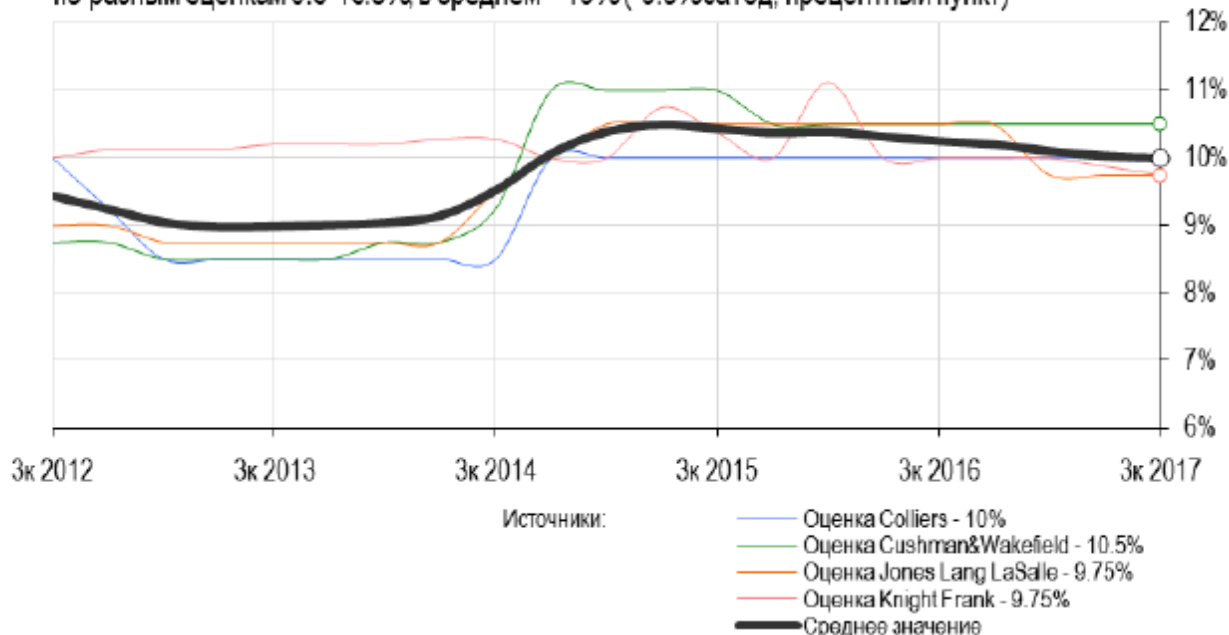
Источник: «Справочник оценщика недвижимости. » 2017г. под ред. Лейфера Л.А

Обоснование коэффициента капитализации.

Согласно данным аналитического обзора рынка недвижимости г. Москва за 3 квартал 2017г, составленного аналитической компанией «Контик», собранных данных на основании оценки крупнейших аналитических компаний, величина ставки капитализации для офисных помещений в Москве в среднем составляет 10%.

Таблица № 75

Ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы:
по разным оценкам 9.8-10.5%, в среднем – 10% (-0.3% за год, процентный пункт)



Расчет ЧОД и рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации

Расчет и обоснование расходов по эксплуатации объекта оценки, расчет чистого операционного дохода и рыночной стоимости объекта методом прямой капитализации приведен в следующей таблице:

Таблица № 76

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Наименование объекта	Административное здание
Наименование показателя	Значения (в рублях)
Объект оценки	Административное здание с подземным паркингом
Общая площадь, кв.м.	3 016,8
Арендная плата в год, рублей за кв.м с НДС	21 355
Потенциальный валовой доход (ПВД)	64 423 764
Процент недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	11,4%
Потери от недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	7 344 309
Действительный валовой доход (ДВД)	57 079 455
Итого ДВД	57 079 455
Операционные расходы	11 982 820
Чистый операционный доход (ЧОД)	45 096 635
Ставка капитализации	10%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	450 966 350

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

На основании проведенных расчетов, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Щипковский пер., д. 5, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет на дату оценки с учетом округления и НДС:

450 966 000 рублей

(Четыреста пятьдесят миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей.

6.2.3 Согласование результатов оценки.

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения указанных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта оценки на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости объекта оценки, в чем и достигается цель оценки.

Возможны несколько подходов к решению задачи согласования полученных цен для формирования окончательного результата оценки и её ошибки:

- оценка на основе анализа расширенной последовательности;
- оценка на основе расчета средневзвешенного значения;
- оценка на основе анализа количества корректировок по каждому результату.

В рамках данного Отчета использовалась оценка на основе расчета взвешенного значения.

Затратный подход в рамках данного отчета не применялся. Обоснование отказа от применения затратного подхода представлено в разделе 5.2. настоящего Отчёта.

Рынок коммерческой недвижимости в г. Москве достаточно развит и существует достаточное количество информации о предложениях, аналитических обзорах и исследовательских материалах. Поэтому доходному и сравнительному подходам мы доверяем в наибольшей степени.

Информация, использованная в сравнительном и доходном подходах, имеет одинаковую степень достоверности, поэтому для них были назначены равные веса - по 50%.

Таким образом, итоговый результат можно представить в виде таблицы следующим образом:

Таблица № 77

Согласование результатов оценки

Подходы	Рыночная стоимость, руб.	Удельный вес	Полученные значения, руб. (с НДС)
Затратный	Не использовался	-	-
Сравнительный	482 277 715	0,5	241 139 000
Доходный	450 966 350	0,5	225 483 000
Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно:			466 622 000

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения площадью 3 016,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Щипковский пер., д. 5, на дату оценки составляет (с учетом округления и НДС):

466 622 000 рублей

(Четыреста шестьдесят шесть миллионов шестьсот двадцать две тысячи) рублей

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Согласно информации, предоставленной изданием «Экспертиза отчетов об оценке» Москва 2014, А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и пр., уровень существенности в % от итоговой стоимости объекта оценки на высокоразвитом рынке (города-миллионники, крупные городские агломерации), для объектов коммерческой недвижимости среднего масштаба достигает 10 %.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости нежилого помещения площадью 3 016,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Щипковский пер., д. 5, на дату оценки составляет (с учетом округления и НДС):

420 000 000– 513 000 000 рублей

(Четыреста двадцать миллионов – Пятьсот тринадцать миллионов) рублей.

6.3. Определение рыночной стоимости объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская д.11/1

6.3.1. Определение рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

В процессе сбора исходной информации были найдены предложения купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, поэтому настоящий расчет стоимости оцениваемого объекта опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Критерии отбора аналогов:

1. Передаваемые юридические права и ограничения (право собственности без ограничений);
2. Функциональное назначение (ПСН);
3. Конструктивное сходство (встроенные помещения 1 этажа);
4. Площадь объекта (любая менее 500 кв.м.);
5. Местоположение (Москва , Южнопортовый район);
6. Наличие/отсутствие коммуникаций (все коммуникации);
7. Состояние и пр. (любое, с учетом корректировок).

В состав объекта оценки входят помещения 1 и 2 этажа, для целей оценки данные помещения будут оценены отдельно с учетом понижающей корректировки для 2 этажа.

Характеристика объектов-аналогов для оцениваемого объекта недвижимости представлена в таблице ниже:

При этом необходимо отметить, что зачастую объема публикуемой информации агентств недвижимости недостаточно, для получения дополнительной информации необходимо провести опрос риэлторов.