

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов всем рассматриваемым параметрам, то возникает необходимость соответствующей продажи сравниваемых объектов.

Для коммерческой недвижимости, в рамках настоящей оценки из наиболее весомыми являются следующие элементы сравнения:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на этаж ;
- на местоположение
- на площадь;
- на состояние;

Корректировки для помещений 1 этажа

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

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

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в пр договоров купли-продажи Оценщиком были проведены консультации с брокерами собственников предлагаемых к продаже объектов. Кроме этого, для опре корректировки на уторгование Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке. Согласно данным Справочника оценщика 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией 2017, Нижний Новгород, максимальное значение скидки на торг для активного рынка объектов составляет 14,1% (табл. 170).

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%	13,5%
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%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	4,3%	11,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	6,3%	14,1%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017.»

Корректировка на этаж.

Объект оценки расположен на 1 этаже, объекты аналоги также, корректировка

Корректировка на местоположение

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

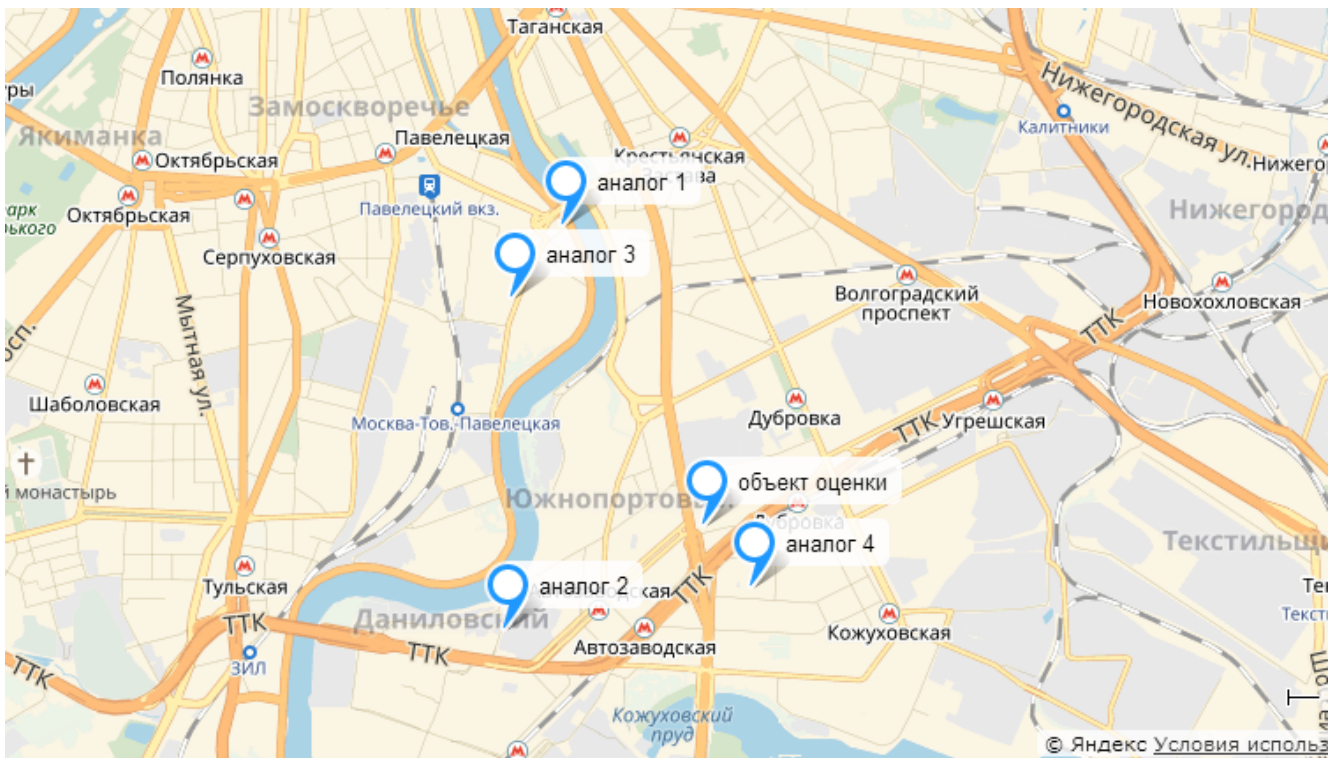


Рисунок № 47. Местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

Объект оценки и объекты аналоги расположены в непосредственной близости к друг другу. Корректировка на местоположение не требуется.

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 141,3 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 169, 440, 190, 680,3 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. 103):

Таблица № 82

Матрица корректирующих коэффициентов на площадь

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

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

Объекты оценки и объекты аналоги находятся в хорошем состоянии, корректировка не требуется.

Таким образом, в соответствии с произведенными корректировками рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки составит:

Таблица № 83

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. помещений 1 этажа площадью 143,1 кв.м.

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №4	Объект-аналог №4	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 2	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 23С16	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская ул., 14к2	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, 6-я Кожуховская ул., 11К2
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.	171 395	136 364	168 421	105 836
Финансовые условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Снижение ставки в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторгование, %	14,10%	14,10%	14,10%	14,10%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.	147 228	117 136	144 674	90 913
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	Внутри двора
Корректировка на красную линию	1	1	1	1,25
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.	147 228	117 136	144 674	113 641
корректировка на этаж	1,0	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.	147 228	117 136	144 674	113 641
Площадь, кв.м	169,2	440,0	190,0	680,3
Корректировка на площадь, коэф.	1	1,1	1	1,17
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.	147 228	128 850	144 674	132 960
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние, коэф.	1	1	1	1

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №4	Объект-аналог №4	Объект-аналог №4
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.	147 228	128 850	144 674	132 960
Среднее значение рыночной стоимости 1 кв.м., руб.	138 428			
Среднее значение рыночной стоимости 1 кв.м., руб.	19 809 041			

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Корректировки для помещений 2 этажа*Корректировка на снижение цены предложения 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.

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи Оценщиком были проведены консультации с брокерами и представителями собственников предлагаемых к продаже объектов. Кроме этого, для определения величины корректировки на уторгование Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке. Согласно данным 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 составляет 14,1% (табл. 170).

Таблица № 84

Таблица 170

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 этаж.

Объект оценки расположен на 2 этаже, объекты аналоги на 1 этажах

Для определения корректировки на этаж расположения, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи Оценщиком были проведены консультации с брокерами и представителями собственников предлагаемых к продаже объектов. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости -2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, среднее значение отношения удельной цены объекта на втором этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже - 0,86 (табл. 127).

Таблица № 85

Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 127

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

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 121,2 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 169, 440, 190, 680,3 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. 103):

Таблица № 86

Матрица корректирующих коэффициентов на площадь

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

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.

Корректировка на местоположение.

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

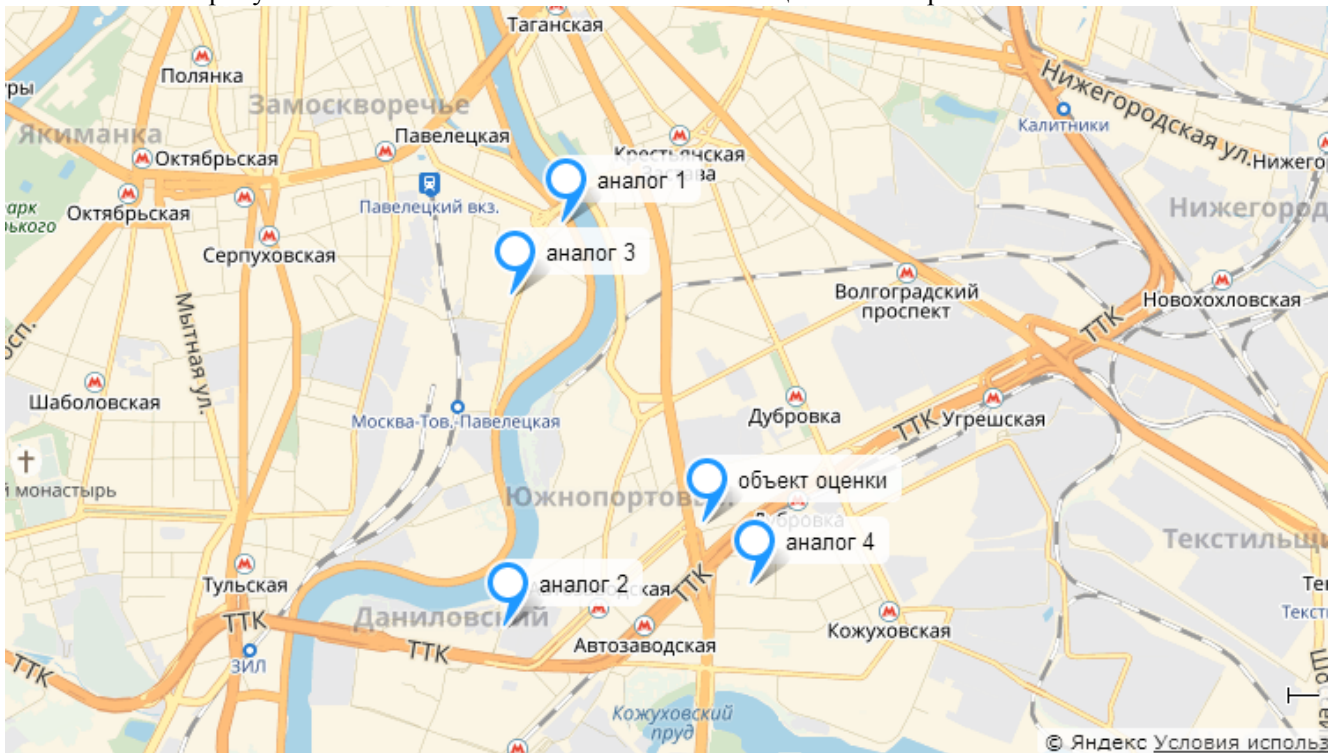


Рисунок № 48. Местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

Объект оценки и объекты аналоги расположены в непосредственной близости к друг другу. Корректировка на местоположение не требуется.

Корректировка на состояние

Объекты оценки и объекты аналоги находятся в хорошем состоянии, корректировка не требуется.

Таким образом, в соответствии с произведенными корректировками рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки составит:

Таблица № 87

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. помещений 2 этажа площадью 121,2 кв.м.

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 2	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 23С16	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская ул., 14к2	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, 6-я Кожуховская ул., 11К2
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.	171 395	136 364	168 421	105 836
Финансовые условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Снижение ставки в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторгование, %	14,10%	14,10%	14,10%	14,10%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.	147 228	117 136	144 674	90 913
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	Внутри двора

Корректировка на красную линию	1	1	1	1,25
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.	147 228	117 136	144 674	113 641
корректировка на этаж	0,86	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.	126 616	100 737	124 419	97 731
Площадь, кв.м	169,2	440,0	190,0	680,3
Корректировка на площадь, коэф.	1	1,1	1	1,17
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.	126 616	110 811	124 419	114 346
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние, коэф.	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.	126 616	110 811	124 419	114 346
Среднее значение рыночной стоимости 1 кв.м., руб.	119 048			
Среднее значение рыночной стоимости 1 кв.м., руб.	14 428 623			

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Итого рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом составит

Рыночная стоимость помещений 1 этажа	19 809 041
Рыночная стоимость помещений 2 этажа	14 428 623
Рыночная стоимость объекта оценки	34 237 664

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки общей площадью 264,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская, д. 11/1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет на дату оценки с учетом округления и НДС:

34 238 000 рублей**(Тридцать четыре миллиона двести тридцать восемь тысяч) рублей.****6.3.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.**

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

Определение арендной ставки для зданий

В результате исследования рынка аренды коммерческой недвижимости производственно-складского назначения Московской области, для оцениваемого объекта было выявлено 5 сопоставимых объектов-аналогов.

Для обоснования средневзвешенной ставки аренды на объект оценки проведен анализ ставок аренды на помещения свободного назначения сегмента стрит ритейл, все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками Объекта исследования:

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.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице: