

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

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение арендной платы в процессе торгов;
- на этаж
- на площадь;
- на эксплуатационные расходы.

*Корректировка на снижение арендной платы в процессе торгов.*

Рынок аренды коммерческой недвижимости более развит по сравнению с продажи. Величина скидки на уторгование в процессе принятия решения с недвижимости отличается от величины скидки на торг для купли-продажи. Рынок аренды недвижимости в г. Москва характеризуется высоким уровнем активности.

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в пр договоров аренды Оценщиком были проведены консультации с брокерами и собственников предлагаемых к аренде объектов. Кроме этого, для определения велич на уторгование Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, опис ситуацию на рынке. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости -2017, недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., I максимальное значение скидки на торг для активного рынка офисно-торговых объек ( табл. 170).

Таблица

| 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 |
| 2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)                                     | 9,7%           | 5,7%                 | 13 |
| 3. Высокотехнологичная торговая недвижимость  | 9,2%           | 5,2%                 | 13 |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса               | 12,2%          | 7,4%                 | 17 |
| Арендные ставки объектов  |                |                      |    |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 8,4%           | 4,9%                 | 12 |
| 2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)                                     | 8,2%           | 4,8%                 | 11 |
| 3. Высокотехнологичная торговая недвижимость  | 7,7%           | 4,3%                 | 11 |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса               | 10,5%          | 6,3%                 | 14 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2017.»

*Корректировка на этаж.*

Частично Объект оценки расположен на 2 этаже, объекты аналоги расположены на 1 этаже и цоколе.

Для определения корректировки на этаж расположения, возникающий в процессе заключения договоров аренды Оценщиком были проведены консультации с брокерами и представителями собственников предлагаемых к аренде объектов. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости -2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, ( табл. 127).

Таблица № 91

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

Таблица 127

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>   |                  |                        |      |
| 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 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>  |                  |                        |      |
| 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 |

Среднее значение отношения удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже составляет 0,82. Корректировка для объекта аналога №2, расположенного в цоколе составит обратную величину  $1/0,82 = 1,22$ .

Корректировка к объекту оценки, расположенному на 2 этаже, составит для объекта аналога №2, расположенного в цоколе обратную величину  $1/0,82 = 1,22 * 0,86 = 1,05$ , для остальных аналогов 0,86.

#### *Корректировка на площадь*

Площадь помещений Объекта оценки составляет 141,3 кв.м. и 121,2 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 145, 125, 71,2, 91, 141 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 № 92

#### **Матрица корректирующих коэффициентов на площадь**

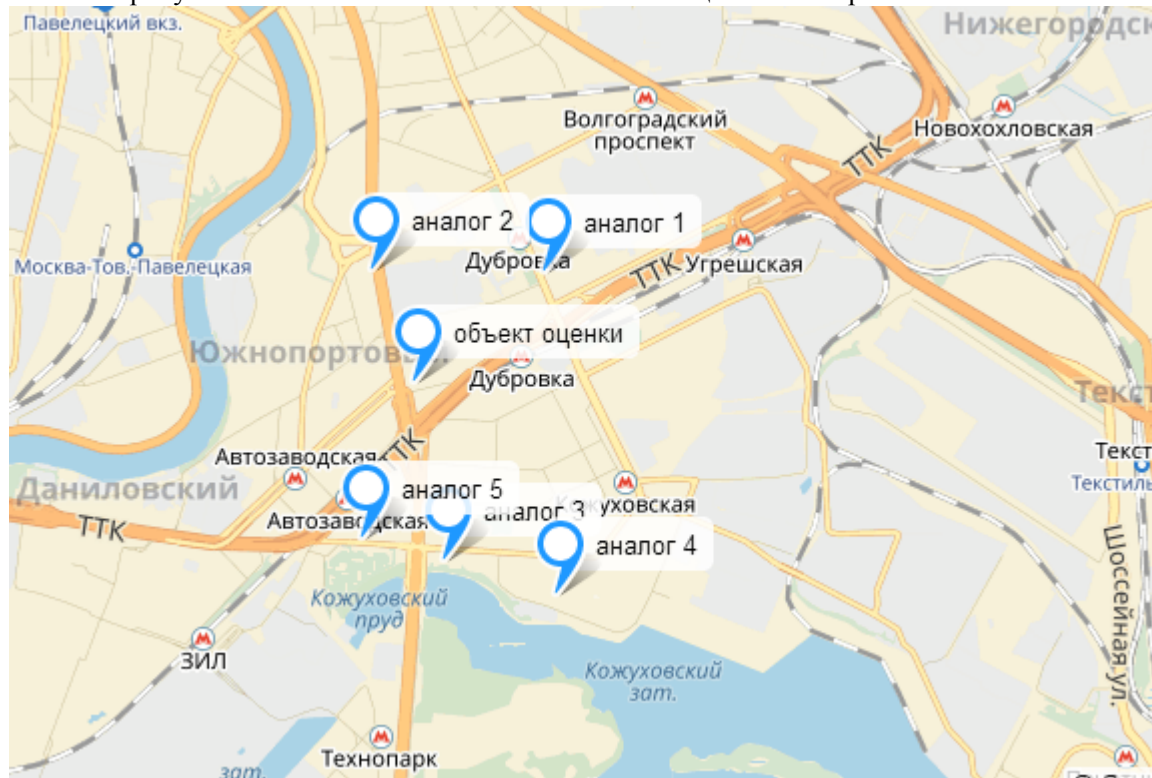
Таблица 104

| Площадь,<br>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 - 2017» под ред. Лейфера Л.А.

*Корректировка на местоположение*

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



**Рисунок № 49. Местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.**

Объект оценки и объекты аналоги расположены в непосредственной близости друг от друга

### Корректировка на состояние

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

*Корректировка на эксплуатационные расходы.*

Ставка аренды включает эксплуатационные расходы

Расчет скорректированных ставок аренды представлен в таблице ниже:

Таблица № 93

## Расчет скорректированных средних ставок аренды для помещения 1 этажа

| Наименование   | Аналог № 1   | Аналог № 2   | Аналог № 3  | Аналог № 4   | Аналог № 5                                     |
|--|--|--|---|--|--|
| Местоположение   | Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул., 13А | Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Велозаводская ул., 2 | Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. Трофимова, 16 | Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, 2-й Южнопортовый проезд, 5К1 | Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Трофимова, 3 |
| Ставка аренды за 1 кв.м/год, руб.                                      | 20 000   | 19 200   | 25 281  | 20 400   | 24 672   |
| Корректировка на условия рынка   | Цена предложения   | Цена предложения                                   | Цена предложения                                  | Цена предложения   | Цена предложения                               |
| Скидка на уторгование, %   | -10,0%   | -10,0%   | -10,0%  | -10,0%   | -10,0%   |
| Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.                       | 18000  | 17280  | 22753   | 18360  | 22205  |
| корректировка на этаж  | 1  | 1,22   | 1   | 1  | 1  |
| Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.                                | 18 000   | 21 082   | 22 753  | 18 360   | 22 205   |
| Площадь, кв.м  | 145,7  | 125,0  | 71,2  | 91,0   | 141,0  |
| Корректировка на площадь, коэф   | 1,00   | 1,00   | 0,93  | 0,93   | 1,00   |
| Скорректированная ставка аренды 1 кв.м./год, руб.                      | 18 000   | 17 280   | 21 160  | 17 075   | 22 205   |
| Состояние  | хорошее  | хорошее  | хорошее   | хорошее  | хорошее  |
| Корректировка на состояние, руб.                                       | 0  | 0  | 0   | 0  | 1  |
| Скорректированная ставка аренды 1 кв.м./год, руб.                      | 18 000   | 17 280   | 21 160  | 17 075   | 22 206   |
| Эксплуатационные расходы   | включены   | включены   | включены  | включены   | включены                                       |
| Корректировка на коммунальные платежи, корр.                           | 0  | 0  | 0   | 0  | 0  |
| Скорректированная ставка аренды 1 кв.м./год, руб.                      | 18 000   | 17 280   | 21 160  | 17 075   | 22 206   |
| Средняя скорректированная ставка аренды 1 кв.м./год, руб. с учетом НДС | 19 144   |  |   |  |  |

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»



Таблица № 94

## Расчет скорректированных средних ставок аренды для помещения 2 этажа

| Наименование  | Аналог № 1   | Аналог № 2   | Аналог № 3  | Аналог № 4   | Аналог № 5                                     |
|---|--|--|---|--|--|
| Местоположение  | Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул., 13А | Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Велозаводская ул., 2 | Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. Трофимова, 16 | Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, 2-й Южнопортовый проезд, 5К1 | Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Трофимова, 3 |
| Ставка аренды за 1 кв.м/год, руб.   | 20 000   | 19 200   | 25 281  | 20 400   | 24 672   |
| Корректировка на условия рынка  | Цена предложения   | Цена предложения                                   | Цена предложения                                  | Цена предложения   | Цена предложения                               |
| Скидка на уторгование, %  | -10,0%   | -10,0%   | -10,0%  | -10,0%   | -10,0%   |
| Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.                              | 18000  | 17280  | 22753   | 18360  | 22205  |
| корректировка на этаж   | 0,86   | 1,05   | 0,86  | 0,86   | 0,86   |
| Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.                              | 15480  | 18130  | 19567   | 15790  | 19096  |
| Состояние   | хорошее  | хорошее  | хорошее   | хорошее  | хорошее  |
| Корректировка на площадь, коэф  | 1,00   | 1,00   | 0,93  | 0,93   | 1,00   |
| Скорректированная ставка аренды 1 кв.м./год, руб.                             | 15 480   | 18 130   | 18 198  | 14 684   | 19 096   |
| Состояние   | хорошее  | хорошее  | хорошее   | хорошее  | хорошее  |
| Корректировка на состояние, руб.  | 0  | 0  | 0   | 0  | 0  |
| Скорректированная ставка аренды 1 кв.м./год, руб.                             | 15 480   | 18 130   | 18 198  | 14 684   | 19 096   |
| Корректировка на коммунальные платежи, корр.                                  | 0  | 0  | 0   | 0  | 0  |
| Скорректированная ставка аренды 1 кв.м./год, руб.                             | 15 480   | 18 130   | 18 198  | 14 684   | 19 096   |
| <b>Средняя скорректированная ставка аренды 1 кв.м./год, руб. с учетом НДС</b> | 17 118   |  |   |  |  |

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Таким образом, ставка аренды для 1 этажа составит 19 144 1 кв.м в год, руб. (с учетом НДС) , для 2 этажа составит 17 118 1 кв.м в год, руб. (с учетом НДС).

Данные ставки аренды будет использоваться в дальнейшем для определения потенциального валового дохода.

**Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта методом капитализации доходов.**

**Параметры и допущения, используемые при расчете для помещений производственно-складского назначения**

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

Согласно данным анализ рынка средний уровень вакантности площадей сегмента стрит ритейл составит 6,5%.

**Обоснование коэффициента капитализации.**

Согласно данным анализ рынка ставка капитализации сегмента стрит ритейл составит 10,2%.

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 офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке составляют 17,8% от потенциального валового дохода.

Таблица № 95

**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

**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 № 96****Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости**

| Наименование   | Ед-ца изм-ния | 1 этаж            | 2 этаж            |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| Ставка аренды  | руб./кв.м/год | 19 144            | 17 118            |
| Общая площадь здания                                 | кв.м          | 143,10            | 121,2             |
| Потенциальный валовый доход                          | руб.          | 2 739 529         | 2 074 663         |
| Недозагрузка   | %             | 6,50%             | 6,50%             |
| Потери от недозагрузки                               | руб.          | 178 069           | 134 853           |
| <b>Действительный валовый доход</b>                  | <b>руб.</b>   | <b>2 561 460</b>  | <b>1 939 810</b>  |
| Операционные расходы                                 | руб.          | 487 636           | 369 290           |
| Чистый операционный доход                            | руб.          | 2 073 824         | 1 570 520         |
| Ставка капитализации                                 | %             | 10,20%            | 10,20%            |
| <b>Рыночная стоимость объекта с учетом НДС</b>       | <b>руб.</b>   | <b>20 331 604</b> | <b>15 397 253</b> |
| <b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b> | <b>Руб.</b>   | <b>35 728 857</b> |                   |

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

На основании проведенных расчетов, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская д. 11/1, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет на дату оценки с учетом округления и НДС:

**35 729 000 рублей**

**(Тридцать пять миллионов семьсот двадцать девять тысяч) рублей.**

**6.3.3. Согласование результатов рыночной стоимости объекта недвижимости**

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.

Проведя анализ результатов полученных разными подходами к расчету рыночной стоимости недвижимости, можно сделать следующие выводы:

В расчетах, проведенных в рамках доходного подхода, использовались рыночные данные по арендным ставкам и операционным расходам для сопоставимых объектов недвижимости. Полученный результат отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта. Таким образом, оценка, полученная в рамках данного подхода, является репрезентативной и результату, полученному в рамках доходного подхода, присвоен вес 50%.

Расчет в рамках сравнительного подхода основывается на рыночной информации с учетом тех корректировок, которые возможно было осуществить на основе, имеющейся в распоряжении Специалистов информации. Значение рыночной стоимости полученной в рамках данного подхода, на взгляд Специалистов, является репрезентативной и в достаточной степени соответствует понятию рыночной стоимости, поскольку опирается на сравнительный анализ существующих на момент оценки

цен на рынке по сопоставимым объектам недвижимости. Таким образом, вес данного подхода составит 50%.

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

Таблица № 97

## Согласование результатов

| Подходы   | Рыночная стоимость, руб. | Удельный вес | Полученные значения, руб. |
|---|--------------------------|--------------|---------------------------|
| Затратный   | Не использовался         | -            | -                         |
| Сравнительный   | 34 237 664               | 0,5          | 17 118 832                |
| Доходный  | 35 728 857               | 0,5          | 17 864 428                |
| Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно: |                          |              | 34 983 260                |

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: расположенного по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская д. 11/1 на дату оценки составляет (с учетом округления и НДС):

**34 983 000 рублей**

**(Тридцать четыре миллиона девятьсот восемьдесят три тысяч) 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 264,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская д. 11/1, на дату оценки составляет (с учетом округления и НДС):

**31 500 000– 38 500 000 рублей**

**(Тридцать один миллион пятьсот тысяч – Тридцать восемь миллионов пятьсот тысяч) рублей.**



**6.4. Определение рыночной стоимости объекта, расположенного по адресу:  
г. Москва, пр-т Андропова, д. 18, корп. 7.****6.4.1 Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.**

В процессе сбора исходной информации не были найдены цены реальных сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемыми, 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.

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

|   |   |
|---|---|
| Тип цены:                                 | <i>Предложение</i>                                  |
| Условия финансовых расчетов:              | <i>Рыночные</i>                                     |
| Условия продажи:                          | <i>Публичная оферта</i>                             |
| Передаваемое право на объект:             | <i>Право собственности</i>                          |
| Дата предложения:                         | <i>Дата проведения оценки</i>                       |
| Местоположение:                           | <i>г. Москва, между ТТК и МКАД.</i>                 |
| Тип объекта:                              | <i>Офисные помещения в бизнес-центрах класса В+</i> |
| Класс здания                              | <i>Любой, с учетом корректировки</i>                |
| Входная группа (наличие отдельного входа) | <i>Любая, с учетом корректировки</i>                |
| Этаж расположения                         | <i>Любой, с учетом корректировки</i>                |
| Физическое состояние                      | <i>Любое, с учетом корректировки</i>                |

В качестве объектов-аналогов были выбраны офисные помещения в бизнес-центрах класса В+, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.