

**Сравнительная характеристика объектов**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Условия сделки	Аренда	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки	<b>Ноябрь 2017</b>	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017
Местоположение	<b>г. Москва, СВАО, Алтуфьевское шоссе, д. 48/1, ст.м. Алтуфьево, Бибирево</b>	г.Москва, СВАО, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к1	г.Москва, СВАО, район Бибирево, ул. Пришвина, д.8	г.Москва, СВАО, район Бибирево, ул. Пришвина, д.8	г.Москва, СВАО, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к1	г.Москва, СВАО, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к1
Удаленность от метро	<b>15-20 минут пешком</b>	10-15 минут пешком	7-10 минут пешком	7-10 минут пешком	10-15 минут пешком	15-20 минут пешком
Класс здания	<b>В+</b>	В+	В+	В+	В+	В+
Тип помещения	<b>Встроенное помещение</b>	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	<b>Офисное</b>	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Расположение относительно «красной линии»	<b>Располагается на красной (первой) линии</b>	Располагается на красной (первой) линии	Располагается на красной (первой) линии	Располагается на красной (первой) линии	Располагается на красной (первой) линии	Располагается на красной (первой) линии
Этаж расположения	<b>2 этаж</b>	1 этаж	8 этаж	3 этаж	9 этаж	1 этаж
Входная группа	<b>Общий вход</b>	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	<b>Включены</b>	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Физическое состояние	<b>Хорошее, готово к эксплуатации</b>	Хорошее, готово к эксплуатации	Хорошее, готово к эксплуатации	Хорошее, готово к эксплуатации	Хорошее, готово к эксплуатации	Хорошее, готово к эксплуатации
Площадь, кв.м.	<b>323,9</b>	170	280	100	76	160,9
Валюта расчётов	Рубли	Рубли	Рубли	Рубли	Рубли	Рубли

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

**Ввод корректировок:****Корректировка на уторгование**

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

Таким образом, для определения корректировки на возможный торг, возникший при заключении договоров аренды Оценщиком были использованы данные Справочника недвижимости -2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов недвижимости» Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, максимальное значение скидки на торг для активной торговли объектов из расширенного интервала – 11,6 % ( табл. 170).

Таблица № 47

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.

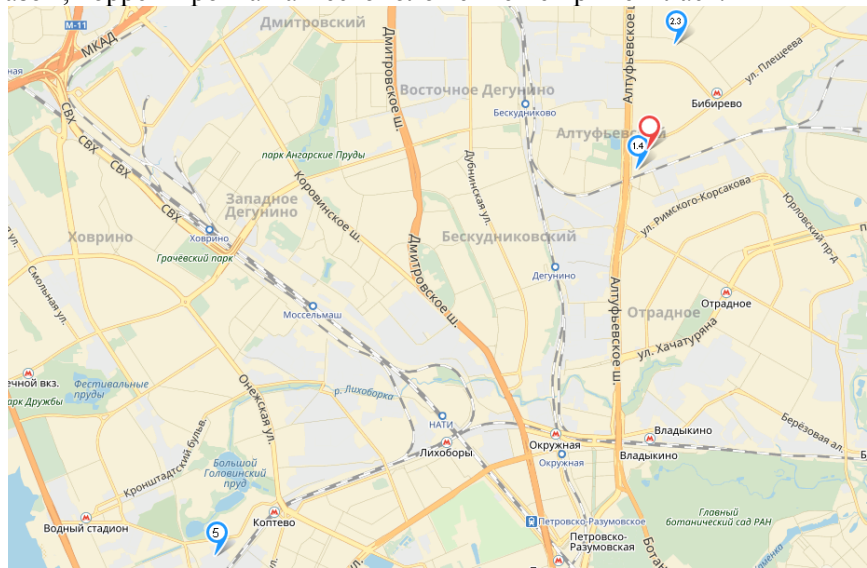


Рисунок № 41 Местоположение объекта оценки относительно объектов-аналогов (объекты-аналоги-синие метки, объект оценки-красная метка)

#### **Корректировка на расположение относительно красной линии**

Объект оценки располагается в здании БЦ «А48», расположенном на первой линии Алтуфьевского шоссе. Объекты-аналоги №№ 1,4, расположены в том же бизнес-центре, что и объект оценки (БЦ «А48»).

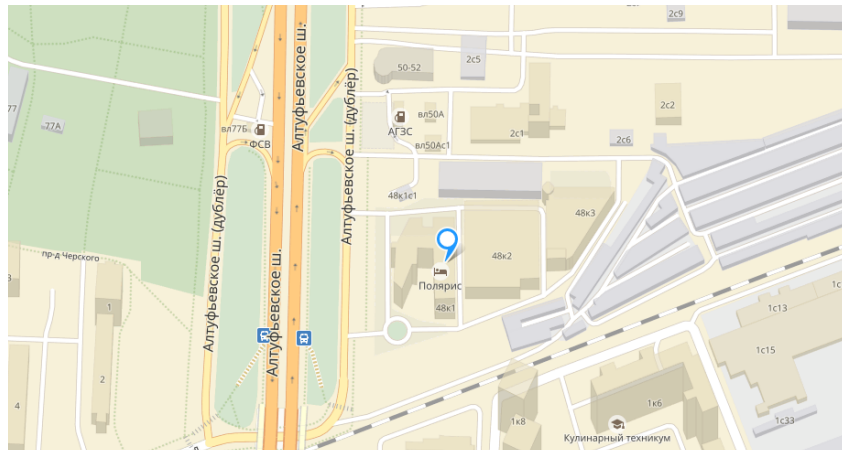


Рисунок № 42 Расположение БЦ «А48»

Объекты-аналоги №№ 2,3 расположены в бизнес-центре «Пришвина 8» расположенном на первой линии ул. Пришвина.

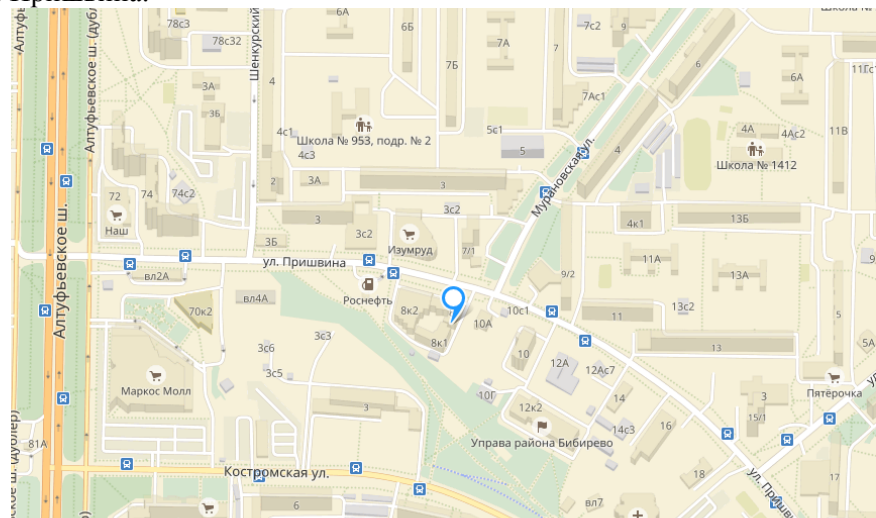


Рисунок № 43 Расположение БЦ «Пришвина 8»

Объект-аналог №5 расположен в бизнес-центре «Головинские пруды», расположенном не на первой линии, а внутри квартала.

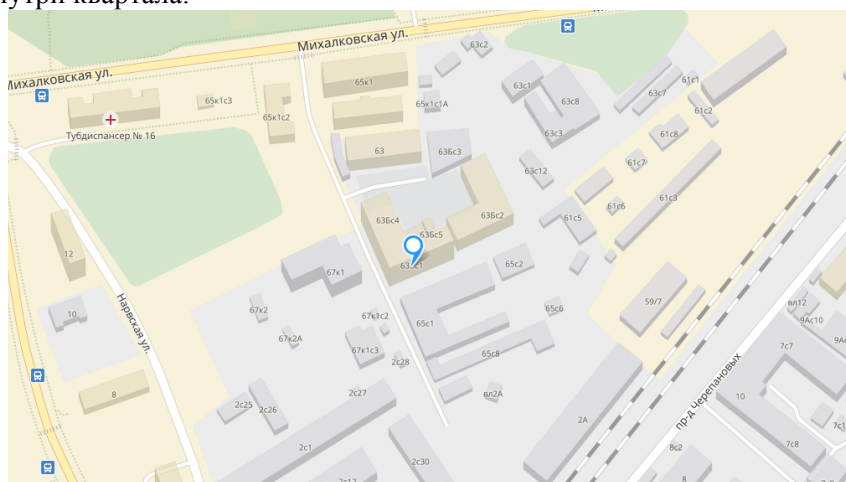


Рисунок № 44 Расположение БЦ «Головинские пруды»

Таким образом, необходима корректировка на расположение относительно «красной линии» для аналога № 5.

Расчет корректировки поводился 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 № 48

**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 этаж расположения**

Объектом оценки является встроенное помещение, расположенное на 2 этаже здания БЦ. В качестве аналогов выбраны встроенные помещения, расположенные соответственно на 1-8-3-9-1 этажах здания БЦ.

Таким образом, необходимо провести корректировку на этаж расположения, для объектов-аналогов №№1,5.

Расчет корректировки поводился 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.217, табл.127):

Таблица № 49

**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 2017 «Офисно-торговая недвижимость и схожие объекты оценки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Таким образом, корректирующий коэффициент на этаж расположения, для объектов-аналогов №№ 1,5 равен 0,86.

**Корректировка на масштаб.**



Площадь объекта оценки составляет 323,9 кв.м. площадь объектов-аналогов составляет соответственно: 170-280-100-76-160,7 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 № 50

**Корректирующие коэффициенты на масштаб**

Арендная ставка аналог									
Площадь, кв.м		<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 «Офисно-торговая недвижимость и схожие объекты оценки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Таким образом, корректировочный коэффициент на масштаб для объектов-аналогов: №1-1,3,5-0,91; №2-1,00; №4-0,85.

Таблица № 51

**Расчет средней арендной ставки**

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Стоимость аренды 1 кв.м./год	15 826	16 000	16 000	14 868	15 000
Финансовые условия сделки	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Снижение ставки в процессе торгов	-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	13 990	14 144	14 144	13 143	13 260
Местоположение	г.Москва, СВАО, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к1	г.Москва, СВАО, район Бибирево, ул. Пришвина, д.8	г.Москва, СВАО, район Бибирево, ул. Пришвина, д.8	г.Москва, СВАО, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к1	г.Москва, район Коптево, Михалковская ул., 63БС1
Корректировка на местоположение, коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	13 990	14 144	14 144	13 143	13 260
Класс здания	В+	В+	В+	В+	В+
Корректировка на класс, коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	13 990	14 144	14 144	13 143	13 260
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное

Корректировка на назначение, коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	13 990	14 144	14 144	13 143	13 260
Расположение относительно красной линии	Располагается на красной (первой) линии	Располагается на красной (первой) линии	Располагается на красной (первой) линии	Располагается на красной (первой) линии	Располагается внутри квартала
Корректировка на расположение, относительно красной линии, коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	13 990	14 144	14 144	13 143	16 575
Этаж расположения	1 этаж	8 этаж	3 этаж	9 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения, коэффициент	0,86	1,00	1,00	1,00	0,86
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	12 032	14 144	14 144	13 143	14 255
Площадь, кв.м.	170,0	280,0	100,0	76,0	160,7
Корректировка на площадь, коэффициент	0,91	1,00	0,91	0,85	0,91
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	10 949	14 144	12 871	11 172	12 972
Состояние	Хорошее, готово к эксплуатации	Хорошее, готово к эксплуатации	Хорошее, готово к эксплуатации	Хорошее, готово к эксплуатации	Хорошее, готово к эксплуатации
Корректировка, руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	10 949	14 144	12 871	11 172	12 972
Коммунальные платежи	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка, руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м./год	10 949	14 144	12 871	11 172	12 972
<b>Рыночная арендная ставка, руб. за кв.м./год (с НДС)</b>	<b>12 421</b>				

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Данная ставка аренды рассчитана с учетом НДС и будет применяться в дальнейших расчетах для определения величины действительного валового дохода.

### Параметры и допущения, используемые при расчете

#### Потери от недозагрузки

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 ТТК и МКАД составляет 12,4.

Таблица № 52

### Показатели вакантности для офисных помещений г. Москвы<sup>7</sup>

<sup>7</sup> [http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor\\_nedv\\_2017\\_3q.pdf](http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf)

Район		Объем предложения, тыс. м <sup>2</sup>	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м <sup>2</sup> /год	руб./м <sup>2</sup> /год			\$/м <sup>2</sup> /год	руб./м <sup>2</sup> /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	24 849	14,9	–	23 014	21 002	8,1
	СК Север	660	–	23 804		10,9	395	20 944		8,2
	СК Восток	401	–	22 360		14,5	294	15 577		13,0
ТТК	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	27 943	22,1	380	20 120	14 643	6,4
	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	–	–	19 430	–	–	11 035	12 563	17,0
	ТТК-МКАД Запад	1 966	367	20 178		10,3	250	13 225		14,5
	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
Новая Москва	Химки	266	–	11 382		24,9	–	6 552		27,3
	Запад	388	–	13 504	11 631	70,4	–	9 137	8 196	24,0
	Новая Москва	278	–	11 155		36,9	–	6 354		9,7
<b>Итого</b>		<b>15 876</b>	<b>416</b>	<b>22 904</b>		<b>19,1%</b>	<b>251</b>	<b>13 289</b>		<b>14,1%</b>

\* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2017

Полученный от сдачи в аренду потенциальный валовой доход должен быть уменьшен:

- на величину операционных затрат;
- на величину затрат по текущему ремонту (затраты на замещение).

Таблица № 53

**Расчет потенциального валового дохода (ПВД) и действительного валового дохода (ДВД) для  
Объекта оценки**

Наименование	Единица измерения	Расчётное значение
Площадь	кв.м.	323,9
Арендная плата в год (с НДС)	руб./кв.м	12 421
<b>Потенциальный валовый доход (ПВД)</b>	<b>руб.</b>	<b>4 023 310</b>
Коэффициент недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	%	-12,4%
<b>Действительный валовый доход (ДВД)</b>	<b>руб.</b>	<b>3 524 419</b>

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

**Операционные расходы:**

Полученный от сдачи в аренду эффективный валовой доход должен быть уменьшен на величину операционных затрат.

Величина операционных расходов была рассчитана основываясь на информации полученной из справочника оценщика недвижимости 2017 «Офисно-торговая недвижимость и схожие объекты оценки. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» Приволжского центра методического и информационного обеспечения под редакцией Лейфера Л.А.(стр.125, табл.62).

Среднее значение величины операционных расходов для высококласных офисов (класс А и В) составляет 18,6 % от величины потенциального валового дохода.

Таблица № 54

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

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

Расчет операционных расходов представлен в таблице ниже:

Таблица № 55

#### Расчет операционных расходов

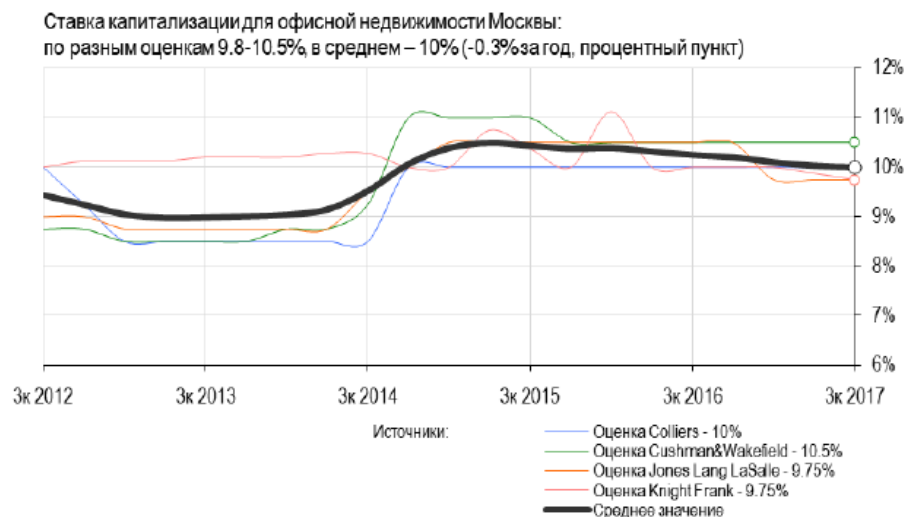
Наименование	Единица измерения	Расчётное значение
Потенциальный валовый доход (ПВД)	руб.	4 023 310
Доля операционных расходов	%	18,6%
<b>Операционные расходы</b>	<b>руб.</b>	<b>748 336</b>

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

#### Ставка 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 № 56



Используя выше приведенные вычисления и выводы определим стоимость Объектов оценки методом прямой капитализации.

Таблица № 57

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

Наименование	Расчётное значение
Площадь	323,9
Арендная плата в год (с НДС)	12 421
Потенциальный валовый доход (ПВД)	4 023 310
Коэффициент недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	-12,4%
Действительный валовый доход (ДВД)	3 524 419



Наименование	Расчётное значение
Операционные расходы	-748 336
Всего расходы	-748 336
Чистый оперативный доход (ЧОД)	2 776 084
Ставка капитализации	10,00%
<b>Стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48/1, рассчитанная в рамках доходного подхода (с НДС)</b>	<b>27 760 836</b>

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

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

**27 761 000 рублей**

**(Двадцать семь миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча) рублей.**

### 6.1.3. 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 № 58

#### Согласование результатов оценки

Подход	Рыночная стоимость рассчитанная в рамках подхода, руб. с НДС	Удельный вес, %	Взвешенный результат, руб. с НДС
<b>Затратный</b>	Не применялся		
<b>Сравнительный</b>	29 957 000	50%	14 979 000
<b>Доходный</b>	27 761 000	50%	13 881 000
<b>Итого</b>		<b>100%</b>	<b>28 860 000</b>

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

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

**28 860 000 рублей**

**(Двадцать восемь миллионов восемьсот шестьдесят 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 малого масштаба достигает 5%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости нежилого помещения, площадью 323,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 48, корп. 1 по состоянию на дату оценки, составляет с учетом округления (с НДС):

**27 000 000– 30 000 000 рублей**  
**(Двадцать семь миллионов – Тридцать миллионов) рублей.**

**6.2. Определение рыночной стоимости объекта, расположенного по адресу:  
г. Москва, пер. 1-й Щипковский, д.5****6.2.1 Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.**

Объект оценки представляет собой нежилые помещения - часть административного здания, общей площадью 3 016,8 кв.м., что составляет 90% от общей площади здания, таким образом, в качестве объектов –аналогов Оценщиком принято использовать отдельно стоящие административные здания.

В процессе сбора исходной информации были найдены 4 цены 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:

Тип цены:	<i>Предложение</i>
Условия финансовых расчетов:	<i>Рыночные</i>
Передаваемое право на объект:	<i>Право собственности</i>
Тип объекта:	<i>Административные здания В+ с подвалами</i>
Местоположение	<i>Между Садовым кольцом и ТТК, ЦАО</i>
Дата предложения	<i>Октябрь – ноябрь 2017 г</i>
Площадь объекта	<i>Любая, с учетом корректировок</i>
Физическое состояние	<i>Любое, с учетом корректировок</i>

В качестве объектов-аналогов были подобраны административные здания класса В+, расположенные между ТТК и садовым кольцом г. Москвы в ЦАО, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.



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

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

Таблица № 59

**Краткая характеристика объектов-аналогов**

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Часть административного здания с земельным участком
Класс здания	В+	В+	В+	В+
Этажность	2/3 этажа +подвал	3этажа+ цоколь	4 этажа + цоколь	5 этажей и технич этаж
Подземный паркинг	нет	нет	нет	нет
Местоположение	Москва, р-н Таганский, Большой Полуярославский пер., 10к2	Москва, р-н Даниловский, Дербеневская ул., 11	Москва, р-н Хамовники, Комсомольский просп., 42С3	Москва, р-н Даниловский, Летниковская ул., 5
Станция метро/удаленность	Чкаловская/7 мин пешком	Павелецкая 20 мин пешком	Спортивная 10 мин пешгком	Павелецкая 11 мин пешком
Площадь, кв.м.	1 050,0	3 381	4 155	3 000
Цена предложения, руб.	180 000 000	420 000 000	550 000 000	511 000 000
Стоимость 1 кв.м, руб.	171 429	124 224	132 371	170 333
Описание	Продается особняк с собственной	Продается отдельно стоящее, нежилое, трех-	4-этажное офисное здание с цоколем	Назначение - офисный центр. Техническое

	территорией, паркингом. Первая линия домов, солидное соседство. Офисный ремонт, сертифицированные банковские помещения, оперзал, хранилища. Все обсуждается.	этажное, здание с цоколем и мансардой. Помещение класса В+. Первая линия домов, три входа. Отличная транспортная локация. Высокие потолки 3,4 метра. Приточно-вытяжная вентиляция с возможностью управлением климата в каждом помещении, евроремонт. Здание прекрасно подойдет как под офисы так и банк, медицинский центр, представительство, смешанные планировки. Электрические мощность - 150 кВт. Земельный участок: 18 соток в аренде до 10 февраля 2063 года. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, развитая инфраструктура: Ресторан, Банк, Супермаркет. Круглосуточный доступ. Провайдеры: Ростелеком, МГТС. Общая площадь: 3381 м2, полезная 2778 м2.	общей площадью 4 155,1 кв. м. Офисная отделка помещений. Коридорно-кабинетная планировка. Непосредственный доступ на ул. Хамовнический Вал и Третье транспортное кольцо. Удобный доступ к Садовому кольцу и другим частям города.	оснащение: центральная вентиляция и кондиционирование; ИТП; разрешенная эл.мощность 630 кВА; система пожарной сигнализации и оповещения; гидрантная, спринклерная и газовая системы пожаротушения; система охранной сигнализации, видеонаблюдения (внутреннего и внешнего) и допуска (позтажного) с выводом на центральный пост; серверные и СКС; АТС, интернет через оптоволоконные кабели.
Состояние здания	Здание современной постройки	Здание современной постройки	Здание современной постройки	Здание современной постройки
Состояние внутренней отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие коммуникаций:	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165424197/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165424197/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168390633/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168390633/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162569700/">https://www.cian.ru/sale/commercial/162569700/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154581817/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154581817/</a>
	+7 926 001-54-81 , +7 495 782-14-60	tel:+79031475050	tel:+74956378970	tel:+79166516756
Фото				

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам Объекта оценки с объектами аналогами приведены в таблице ниже:

Таблица № 60

## Сравнительная характеристика Объектов

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Корректировка
Тип	Часть административного здания	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Часть административного здания с земельным участком	Сопоставимое

Класс здания	B+	B+	B+	B+	B+	Сопоставимое
Этажность	1-5 этажи +подвал	2/3 этажа +подвал	3этажа+ цоколь	4 этажа + цоколь	5 этажей и технич этаж	Сопоставимое
Местоположе ние	Москва, пер. Щипковский, д. 5	Москва, район Таганский, Большой Полуярославски й пер., 10к2	Москва, р-н Даниловский, Дербеневская ул., 11	Москва, р-н Хамовники, Комсомольский просп., 42С3	Москва, р-н Даниловский, Летниковская ул., 5	Корректировка на местоположение
Станция метро/удаленн ость	Серпуховская/ 10 мин пешком	Чкаловская/7 мин пешком	Павелецкая 20 мин пешком	Спортивная 10 мин пешком	Павелецкая 11 мин пешком	
Площадь, кв.м.	3 016,80	1 050,00	3 381,00	4 155,00	3 000,00	Корректировка на масштаб
Состояние здания	2007 года постройки	Здание современной постройки	Здание современной постройки	Здание современной постройки	Здание современной постройки	Сопоставимое
Состояние внутренней отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Сопоставимое
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	Сопоставимое
Наличие подземной парковки	Подземный паркинг на 40мм	нет	нет	нет	нет	Корректировка на подземный паркинг
Валюта расчета	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Сопоставимое

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Согласно существующей классификации коммерческой недвижимости оцениваемый объект относится к «категории В+». Офисы категории «В+» должны находиться не более, чем в 15 мин. пешком от ближайшей станции метро, оборудованы подземной или наземной охраняемой парковкой, находится в эксплуатации управляющей компании. Так же офисы класса В+ должны быть оборудованы современными инженерными системами, системой пожарной безопасности, наличие лифтов. Открытая эффективная планировка этажей с высотой потолков не менее 2,7 м. в чистом виде, качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасадов, современное высококачественное остекление и т.д.<sup>8</sup>

Объектом оценки является часть административного здания класса В+ расположенного на земельном участке в ЦАО, все выбранные объекты-аналоги так же здания административного назначения категории В+, с земельными участками, расположенными в ЦАО. Как правило, земельные участки под существующими объектами коммерческого назначения находятся в праве долгосрочной аренды и выделяются в пределах площади застройки объекта с необходимым участком для нормального функционирования объекта данного сегмента недвижимости. Излишних или недостающих земельных участков в данном сегменте недвижимости не выявлено, корректировка на площадь земельного участка не проводилась.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на местоположение;
- на масштаб;
- на наличие подземного паркинга.

*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

<sup>8</sup> <http://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/office.pdf>



данным обзором 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 № 61

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

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

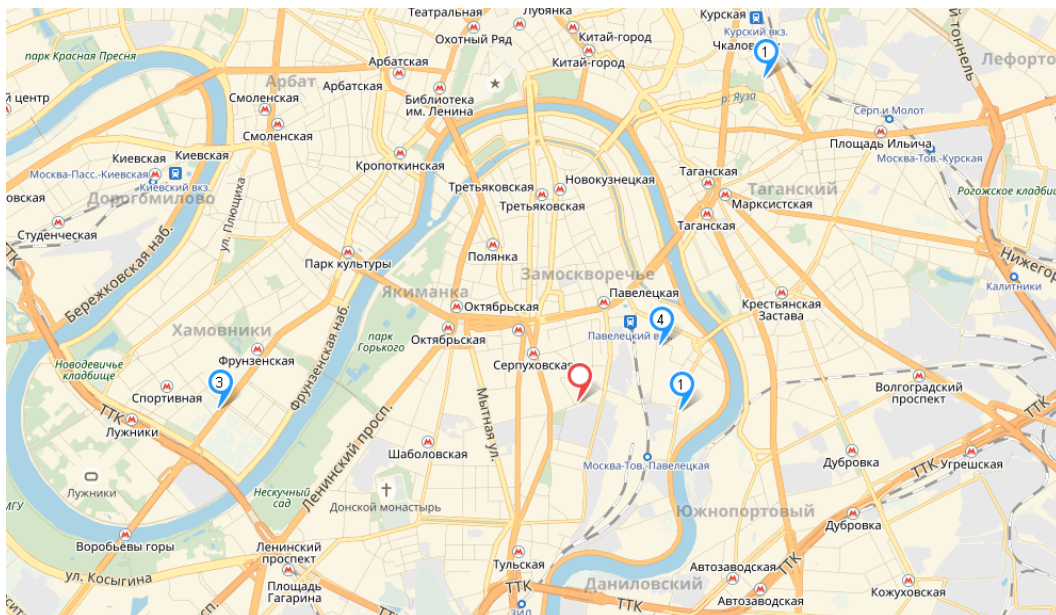


Рисунок № 45. Местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

Объект оценки также как и выбранные объекты-аналоги расположены в ЦАО г. Москва, между садовым и третьим транспортным кольцом, в соседних районах г. Москвы – Замоскворечье, Таганский, Хамовники, на оживленных улицах, удаленностью от станций метро 7 - 20 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: 1 050; 3 381; 4 155; 3 000 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 № 62

#### 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 - 2017I» под ред. Лейфера Л.А.

#### 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 не оборудованы подземными паркингами, таким образом необходимо провести поправку.

Корректировка на подземный паркинг проводилась на основании метода парных продаж. 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 № 63

#### 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	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/150994552/">https://www.cian.ru/sale/commercial/150994552/</a>

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	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168487346/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168487346/</a>
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+подвал.	216 169	999 997 794	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169087174/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169087174/</a>
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	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/159468513/">https://www.cian.ru/sale/commercial/159468513/</a>
Корректировка				1,24		
<b>Корректирующий коэффициент на наличие подземного паркинга</b>				<b>1,26</b>		

Источник: данные «Циан», составлено Оценщиком

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

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже:

Таблица № 64

**Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расположение объекта	Москва, пер. Щипковский, д. 5	Москва, район Таганский, Большой Полуярославский пер., 10к2	Москва, р-н Даниловский, Дербеневская ул., 11	Москва, р-н Хамовники, Комсомольский просп., 42С3	Москва, р-н Даниловский, Летниковская ул., 5
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		171 429	124 224	132 371	170 333
Финансовые условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Снижение ставки в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторгование, %		13,7%	13,7%	13,7%	13,7%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		147 943	107 205	114 236	146 997
Состояние внутренней отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	С качественной отделкой
Корректировка на состояние, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		147 943	107 205	114 236	146 997

Корректировка на местоположение, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		147 943	107 205	114 236	146 997
Станция метро/удаленность	Серпуховская/10 мин пешком	Чкаловская/7 мин пешком	Павелецкая 20 мин пешком	Спортивная 10 мин пешком	Павелецкая 11 мин пешком
Корректировка на удаленность от метро, коэф.		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		147 943	107 205	114 236	146 997
Площадь, кв.м.	3 016,8	1 050	3 381	4 155	3 000
Корректировка на площадь, коэф.		0,94	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		139 066	107 205	114 236	146 997
Подземный паркинг	Подземный паркинг	нет	нет	нет	нет
Корректировка на подземный паркинг, коэф.		1,26	1,26	1,26	1,26
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		175 223	135 078	143 937	185 216
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м.		159 864			
Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)		482 277 715			

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого Объекта, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Щипковский 1-й, д. 5, общей площадью 3 016,8 кв.м., рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на даты оценки составляет с учетом округления и НДС:

**482 278 000 рублей**

**(Четыреста восемьдесят два миллиона двести семьдесят восемь тысяч) рублей**

### 6.2.2 Определение рыночной стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода.

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 ЦАО г. Москвы, для оцениваемого объекта было выявлено 4 сопоставимых объектов-аналогов.

Для обоснования средневзвешенной ставки аренды на объект оценки проведен анализ ставок аренды на административные здания категории В+, 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 (административное здание В+);
3. Конструктивное сходство (здания целиком);
4. Площадь объекта (любая с учетом корректировок);
5. Местоположение (Между садовым кольцом и ТТК, ЦАО);
6. Наличие/отсутствие коммуникаций (все коммуникации);
7. Состояние и пр. (любое, с учетом корректировок).

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице: