

11. Расчет стоимости помещений сравнительным подходом

11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход рекомендуется применять (Ст. 13 ФСО-1), когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Сравнительный подход применяется в следующей последовательности:

а) выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) корректировка качественных значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок необходимо ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) после применения корректировок качественных факторов стоимости применяется метод регрессионного анализа на основе данных сегмента рынка оцениваемого объекта и конструируется модель ценообразования, соответствующая рынку этого объекта, по которой и определяется расчетное значение искомой стоимости.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок или предложений о продаже и аренде объектов, являющимися аналогами оцениваемого.

11.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о сделках, сходных с оцениваемым объектом. При сравнительном анализе использовались цены предложения на объекты, наиболее сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам.

Выбранные в результате анализа объекты, которые могут быть использованы для расчета в качестве аналогов, а также характеристики, которые отличают их от оцениваемого объекта, перечислены в таблице расчета.

Рисунок 13. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

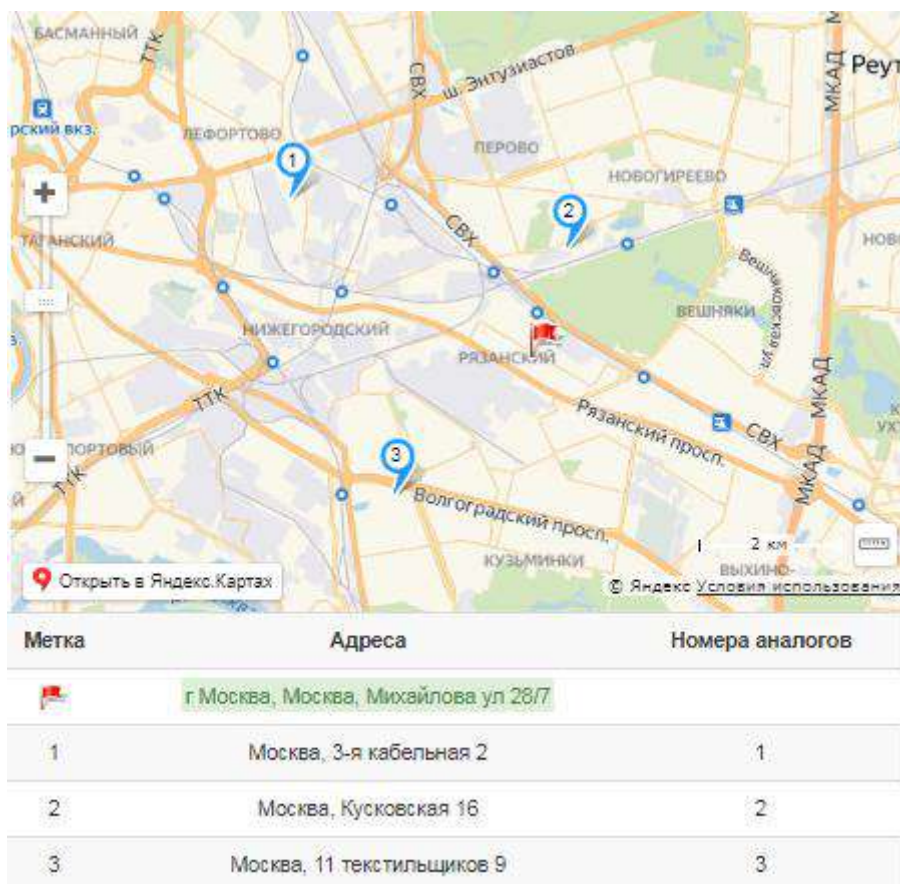


Таблица 52. Характеристика объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые права на улучшение	собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Нетипичные условия финансирования	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Особые условия продажи	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Время продажи	3 июня 2019г.	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	г. Москва, ул. Михайлова, д.28/7	Москва, ЮЗАО, р-н Лефортово, ул. 3-я кабельная, д.2	Москва, ВАО, р-н Новогиреево, ул. Кусковская, д.16	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. 11-я Текстильщиков, д.9
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
Метро	Рязанский проспект	Авиамоторная	Перово	Текстильщики
Расстояние до метро	1900 м	750,0	1 800,0	790,0
Время в пути	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком
Расположение входа	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Площадь, кв. м	73,30	79,00	75,30	88,00
площадь подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь 1 этажа, кв. м	73,30	79,00	75,30	88,00
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Диапазон площади, кв. м	50-100	50-100	50-100	50-100
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Есть	Нет
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие долгосрочных договоров аренды	нет	нет	нет	нет
Наиболее эффективное использование объекта	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Характеристики (элементы)	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена предложения, руб.		10 500 000,00	9 846 741,00	13 200 000,00
НДС		вкл.	вкл.	вкл.
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		132 911,00	130 767,00	150 000,00
Интернет источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/206114104/	https://www.cian.ru/sale/commercial/200587099/	https://www.cian.ru/sale/commercial/206728358/
Контактный телефон		+7 926 537-72-06	7 999 555-00-55	79 037 778 277,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Расчет корректировок				
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.		10 500 000	9 846 741	13 200 000
НДС		вкл.	вкл.	вкл.
Цена предложения, руб. с НДС		10 500 000	9 846 741	13 200 000
Площадь, кв. м	73,30	79	75	88
Цена за единицу площади, руб./кв. м		132 911	131 290	150 000
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		132 911	131 290	150 000
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		132 911	131 290	150 000
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		132 911	131 290	150 000
Время продажи	3 июня 2019г.	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		132 911	131 290	150 000
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-10,30%	-10,30%	-10,30%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		119 221	117 767	134 550
Адрес расположения	г. Москва, ул.Михайлова, д.28/7	Москва, ЮЗАО, р-н Лефортово, ул. 3-я кабельная, д.2	Москва, ВАО, р-н Новогиреево, ул. Кусковская, д.16	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. 11-я Текстильщиков, д.9
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		119 221	117 767	134 550
Метро	Рязанский проспект	Авиамоторная	Перово	Текстильщики
Расстояние от метро, м	1900 м	750	1 800	790
Удаленность от метро	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком
Корректировка, %		-13,00%	0,00%	-13,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		103 722	117 767	117 059
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		103 722	117 767	117 059
Площадь, кв. м	73,30	79,00	75,00	88,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	50-100	50-100	50-100	50-100
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		103 722	117 767	117 059
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		103 722	117 767	117 059
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		103 722	117 767	117 059
Наличие витрин	Нет	Нет	Есть	Нет
Корректировка, %		0,00%	-15,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		103 722	100 102	117 059
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		103 722	100 102	117 059
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		103 722	100 102	117 059
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		103 722	100 102	117 059
Наличие долгосрочных договоров аренды	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		103 722	100 102	117 059
Наиболее эффективное использование здания	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		103 722	100 102	117 059

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		103 722	100 102	117 059
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		13%	15%	13%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		7,7	6,7	7,7
Весовой коэффициент		0,348	0,303	0,348
Коэффициент вариации		8%		
Средневзвешенная рыночная стоимость с НДС, руб./кв. м		107 163		
Площадь объекта оценки, кв. м		73,30		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с НДС, руб.		7 855 000		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.		6 546 000		

**дополнительная информация получена в результате телефонного разговора с собственниками (представителями собственников)*

11.3. Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, расстояние до метро и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

В качестве единицы сравнения целесообразно принять стоимость за 1 кв.м общей площади. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами.

11.4. Обоснование и расчет корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что имущественные права в виде права аренды, условия финансирования, условия продажи/предложения для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на аренду являются текущими.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и Объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- поправка дату предложения;
- поправка на торг;
- поправка на назначение объекта;
- поправка на месторасположение;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на этаж расположения;

- поправка на наличие витринных окон;
- поправка на различие в площади;
- поправка на наличие парковки;
- поправка на материал стен;
- поправка на наличие санузла;
- поправка на наличие вспомогательных помещений;
- поправка на состояние внутренней отделки объекта.

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Доля 1 этажа	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,71	0,71	0,71
Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,75	0,75	0,75
Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,78	0,78	0,78
Средневзвешенный коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка, %	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие вспомогательных помещений

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

После применения корректировок необходимо провести анализ на предмет возможности использования полученной ценовой выборки для определения рыночной стоимости объекта оценки. Для этого оценщиком был использован коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – это мера относительного разброса случайной величины. Она показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс и исчисляется в процентах. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. По мнению автора рассматриваемого коэффициента К. Пирсона – коэффициент вариации эффективнее абсолютного показателя вариации. Если рассчитанный коэффициент вариации составляют менее 30%, то статистическая выборка по объектам-аналогам достоверна для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

Для расчета весовых коэффициентов определим итоговое отклонение каждого аналога от первоначальной цены (Π_i).

Коэффициент соответствия объекту оценки (K_c) обратно пропорционален показателю отклонения (без учета знаков). $K_c = 1 / \Pi_i$

Весовой коэффициент аналога рассчитывается как соотношение коэффициента соответствия объекту оценки каждого аналога к сумме коэффициентов соответствий объекту оценки всех аналогов.

$$B_i = 1 - \frac{K_{ci}}{\sum_{i=1}^n K_{ci}}, \text{ где}$$

B_i – весовой коэффициент для i -го аналога;

K_{ci} – коэффициент соответствия объекту оценки i -го аналога;

$\sum_{i=1}^n K_{ci}$ – сумма коэффициентов соответствия всех n аналогов.

11.5. Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. без НДС (округленно)
Объект нежилого фонда, общей площадью 73,3 кв.м, кад.номер 77:04:0002007:13427, расположенный по адресу: г. Москва, ул.Михайлова, д.28/7	7 855 000	6 546 000

12. Расчет стоимости помещения доходным подходом

12.1. Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Объект оценки рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного Объекта.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

12.2. Выбор объектов-аналогов

Доходы, приносимые оцениваемым объектом, складываются из доходов, получаемых от сдачи его в аренду.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости при ее полном использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times \text{Са}, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

Са – арендная ставка, руб. / кв. м /год;

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.

Для расчета потенциального валового дохода используются рыночные арендные ставки.

Для определения ставки аренды была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости.

Выбор объектов-аналогов для расчета арендной ставки осуществлялся исходя из следующих принципов:

1. Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является стоимость аренды за 1 кв. м в год, как общепринятая величина на рынке аренды подобных объектов. Данная единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на рынке аренды недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о сдаче в аренду коммерческой недвижимости в Москве (по данным следующих

источников: <http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>, а также аналитические материалы ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения при аренде коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

2. Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое функциональное назначение.

3. У владельцев на все объекты-аналоги имеются соответствующим образом оформленные права собственности.

4. Информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату проведения оценки.

Краткая характеристика выбранных аналогов представлена в таблице расчета.

Рисунок 14. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

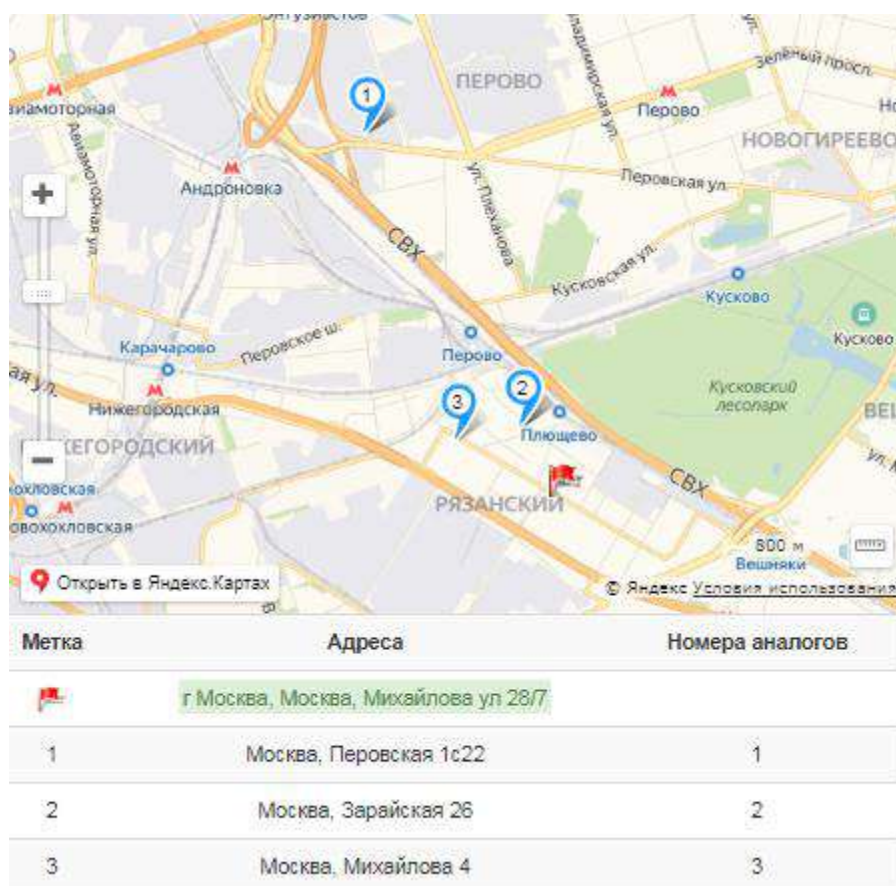


Таблица 53. Описание объектов-аналогов и расчет арендной платы

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Время продажи	3 июня 2019г.	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	г. Москва, ул.Михайлова, д.28/7	Москва, ВАО, р-н Перово, ул.Перовская, д.1с22	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Зарайская, д.26	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Михайлова, д.4
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
Метро	Рязанский проспект	Шоссе Энтузиастов	Рязанский проспект	Рязанский проспект
Расстояние до метро, м	1900 м	1 300	2 400	2 500
Время в пути	5-10 минут транспортом	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	5-10 минут транспортом
Расположение входа	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Площадь, кв. м	73,30	58,00	80,00	84,20
площадь подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь 1 этажа, кв. м	73,30	58,00	80,00	84,20
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Диапазон площади, кв. м	50-100	50-100	50-100	50-100
Тип входа	Отдельный	Общий	Общий	Отдельный
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт
Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Коммунальные расходы	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Наиболее эффективное использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.		14 483	12 000	16 392
НДС		вкл.	вкл.	вкл.
Интернет источник		https://www.cian.ru/rent/commercial/206587171/	https://www.cian.ru/rent/commercial/172770771/	https://realty.yandex.ru/offer/6765876902800201559/
Контактный телефон		89 260 926 215	89 685 794 578	89 131 397 667
Расчет корректировок				
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	73,30	58,00	80,00	84,20
Ставка аренды , руб./кв. м в		14 483,00	12 000,00	16 392,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
год				
НДС	не вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		12 069	10 000	13 660
Эксплуатационные расходы	вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка, руб./кв. м в год без НДС		698	698	698
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		12 767	10 698	14 358
Коммунальные расходы в составе ЭР	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка, руб./кв. м в год без НДС		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		12 767	10 698	14 358
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		12 767	10 698	14 358
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		12 767	10 698	14 358
Время продажи	3 июня 2019г.	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		12 767	10 698	14 358
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-8,30%	-8,30%	-8,30%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		11 707	9 810	13 166
Адрес расположения	г. Москва, ул.Михайлова, д.28/7	Москва, ВАО, р-н Перово, ул.Перовская, д.1с22	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Зарайская, д.26	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Михайлова, д.4
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		11 707	9 810	13 166
Расстояние до метро, м	1900 м	1 300	2 400	2 500
Метро	Рязанский проспект	Шоссе Энтузиастов	Рязанский проспект	Рязанский проспект

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Время в пути	5-10 минут транспортом	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	5-10 минут транспортом
Корректировка, %		-7,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		10 888	9 810	13 166
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-15,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		10 888	9 810	11 191
Площадь, кв.м.	73,30	58,00	80,00	84,20
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	50-100	50-100	50-100	50-100
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		10 888	9 810	11 191
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		10 888	9 810	11 191
Тип входа	Отдельный	Общий	Общий	Отдельный
Корректировка, %		15,00%	15,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		12 521	11 282	11 191
Наличие витрин	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка		12 521	11 282	11 191
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		12 521	11 282	11 191
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		12 521	11 282	11 191
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, руб./кв. м без НДС		0	0	324
Корректировка, %		0,00%	0,00%	2,90%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		12 521	11 282	11 515
Наиболее эффективное использование здания (помещения)	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		12 521	11 282	11 515
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		12 521	11 282	11 515
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		7%	15%	13%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		14,3	6,7	7,7
Весовой коэффициент		0,498	0,233	0,268
Коэффициент вариации		6%		
Средневзвешенная рыночная ставка аренды без НДС, руб./кв. м в год без НДС		11 950		

12.3. Обоснование и расчет корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что имущественные права в виде права аренды, условия финансирования, условия продажи/предложения для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на аренду являются текущими.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и Объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- поправка дату предложения;
- поправка на торг;
- поправка на назначение объекта;
- поправка на месторасположение;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на этаж расположения;
- поправка на наличие витринных окон;
- поправка на различие в площади;
- поправка на наличие парковки;
- поправка на материал стен;
- поправка на наличие санузла;
- поправка на наличие вспомогательных помещений;
- поправка на состояние внутренней отделки объекта.

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Доля 1 этажа	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2 этажа и выше	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение арендной ставки объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,71	0,71	0,71
Отношение арендной ставки объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,75	0,75	0,75
Отношение арендной ставки объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,78	0,78	0,78
Средневзвешенный коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка, %	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие вспомогательных помещений

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

После применения корректировок необходимо провести анализ на предмет возможности использования полученной ценовой выборки для определения рыночной стоимости объекта оценки. Для этого оценщиком был использован коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – это мера относительного разброса случайной величины. Она показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс и исчисляется в процентах. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. По мнению автора рассматриваемого коэффициента К. Пирсона –

коэффициент вариации эффективнее абсолютного показателя вариации. Если рассчитанный коэффициент вариации составляют менее 30%, то статистическая выборка по объектам-аналогам достоверна для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

Для расчета весовых коэффициентов определим итоговое отклонение каждого аналога от первоначальной цены (Π_i).

Коэффициент соответствия объекту оценки (K_c) обратно пропорционален показателю отклонения (без учета знаков). $K_c = 1 / \Pi_i$

Весовой коэффициент аналога рассчитывается как соотношение коэффициента соответствия объекту оценки каждого аналога к сумме коэффициентов соответствий объекту оценки всех аналогов.

$$B_i = 1 - \frac{K_{ci}}{\sum_{i=1}^n K_{ci}}, \text{ где}$$

B_i – весовой коэффициент для i -го аналога;

K_{ci} – коэффициент соответствия объекту оценки i -го аналога;

$\sum_{i=1}^n K_{ci}$ – сумма коэффициентов соответствия всех n аналогов.

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная арендная ставка на уровне 11 950 руб./кв.м/год, без НДС, с учетом операционных и эксплуатационных расходов, за исключением коммунальных платежей.

Учитывая, расположение, планировку и отделку помещений оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект возможно использовать как Офисное помещение.

Масштаб объекта и его конструктивные характеристики позволяют сделать вывод о том, что помещения могут сдаваться в аренду целиком.

Таким образом, в качестве арендопригодной площади выступает вся площадь оцениваемого объекта.

12.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, м²;

C_a – арендная ставка, руб./год/м².

12.5. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Согласно данным, раздела 9.7 настоящего отчета, процент недозагрузки составляет 10,3%.

Расчет операционных расходов

Согласно данным, раздела 9.7 настоящего отчета размер операционных расходов составляют 17,5% от ПВД.

12.6. Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{П} - \text{Ор}) = (\text{ДВД} - \text{Ор}),$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

П– потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Ор– операционные расходы, руб./год.

12.7. Расчет ставки капитализации

Согласно данным, раздела 9.7 настоящего отчета ставка капитализации для аналогичных оцениваемому объектам составляет 11,15%.

12.8. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации

Наименование	Показатель
Арендная ставка без НДС, руб./кв.м/год	11 950,0
Общая площадь объекта оценки, кв.м	73,3
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. без НДС	875 935
Потери от недозагрузки объекта, %	10,30%
Действительный валовый доход (ДВД), руб. без НДС	785 714
Операционные расходы от ПВД, %	17,5%
Операционные расходы от ПВД, руб.	153 289
Чистый денежный поток, руб. без НДС	632 425
Ставка капитализации, %	11,15%
Рыночная стоимость без НДС, руб.	5 672 000
Рыночная стоимость с НДС, руб.	6 806 000

12.9. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода

Наименование	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. без НДС (округленно)
Объект нежилого фонда, общей площадью 73,3 кв.м, кад.номер 77:04:0002007:13427, расположенный по адресу: г. Москва, ул.Михайлова, д.28/7	6 806 000	5 672 000

13. Выводы и анализ результатов оценки

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

▪ Затратный подход. Не применялся.

▪ Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости г. Москвы.

▪ Доходный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода была выполнена путем построения прогнозной финансовой модели чистых доходов, которые может генерировать оцениваемый объект, в случае сдачи его в аренду. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода базируется на использовании текущего уровня арендных ставок на объекты-аналоги. Поскольку ставки аренды на аналогичные объекты недвижимости также учитывают действие рыночных факторов спроса и предложения, результат оценки по доходному подходу обладает также большой значимостью и представительностью.

Проанализировав достоинства и недостатки сравнительного и доходного подходов в оценке объекта недвижимости, Оценщик пришел к заключению, что сравнительный и доходный подходы в равной мере отражают ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Москвы. Поэтому Оценщик счел возможным присвоить сравнительному и доходному подходам равные весовые доли (сравнительный подход – 0,5; доходный подход – 0,5).

Результат согласования результатов оценки представлен ниже:

Таблица 54. Согласование результатов оценки руб./кв.м

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода
Результат по подходу (с НДС), руб.	7 855 000	0,50	6 806 000	0,50
Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС) округленно, руб.	7 331 000			
Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.	6 109 000			

Таблица 55. Результаты оценки с учетом округления

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 73,3 кв.м, кад.номер 77:04:0002007:13427, расположенный по адресу: г. Москва, ул.Михайлова, д.28/7	7 331 000	100 014	6 109 000	83 342

Расчет стоимости сервитута

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего недвижимого имущества, а в необходимых случаях и от собственника другого недвижимого имущества предоставления права ограниченного пользования соседним недвижимым имуществом (сервитута). Обременение недвижимого имущества сервитутом не лишает собственника недвижимого имущества прав владения, пользования и распоряжения этим недвижимого имущества.

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим недвижимым имуществом или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения

собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Соразмерность платы за сервитут таким убыткам означает, что величина платы за сервитут равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Таким образом, для определения соразмерность платы за сервитут необходимо рассчитать стоимость права собственности на исследуемый объект недвижимого имущества и определить долю, приходящуюся на убытки вследствие установления сервитута.

Расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута

Соразмерная плата за сервитут может иметь как единовременный, так и периодический характер выплат. Величина соразмерной платы за сервитут при единовременной выплате должна быть эквивалентна величине соразмерной платы за сервитут при условии ее периодической выплаты.

Расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате

Для определения данной величины оценщиками выбраны 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

- доля недвижимого имущества, занятая сервитутом, в общей площади недвижимого имущества;
- степень ограничения пользования недвижимым имуществом в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение недвижимым имуществом (отчуждение недвижимого имущества или совершение с ним сделок иного рода).

Составителями используемой методики³⁰ определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими.

Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется оценщиком экспертным методом. Далее был проведен анализ значений вышеуказанных факторов для недвижимого имущества. Данные приведены в таблице:

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Количес тво наблю дений	Умеренны й	Количес тво наблю дений	Средний	Количес тво наблю дений	Повышен ный	Количес тво наблю дений	Высокий	Количес тво наблю дений
	0,00%		25,00%		50,00%		75,00%		100,00%	
Доля объекта недвижим ого имуществ а, занятая сервитуто м	Незначитель ная по отношени ю к общей площади объекта недвижим ого имущества	1	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижим ого имущества	0	Практиче ски половина площади объекта недвижи мого имуществ а	0	Выше среднего, более половины площади объекта недвижим ого имущества	0	Значитель ная, практиче ски вся (или вся) площадь объекта недвижим ого имущества	0
Степень ограничен ия пользо ван ия	Незначитель ная, практиче ски не составляет препятств ий для использова ния собственни ком	1	Ниже среднего, составляет незначитель ные препятств ия для использова ния собственни ком объекта недвижим ого имущества	0	Среднее, собственн ик теряет возможнос ть использов ать объект недвижи мого имуществ а таким же образом, как до установле ния сервитута , но имеет возможнос ть использов ать объект иным способом	0	Выше среднего, составляет значительн ые препятств ия для использова ния собственни ком объекта недвижим ого имущества	0	Значитель ная, собственни к практиче ски теряет возможнос ть использова ть объекта недвижим ого имущества	0
Интенсивн ость использо вания сервитута	Низкая, ограничен ия, связанные с сервитутом , возникают очень редко	0	Ниже среднего, ограничен ия, связанные с сервитуто м, возникают достаточно редко	1	Средняя, сервитут используе тся со средней степенью интенсив ности	0	Выше среднего, ограничен ия, связанные с сервитуто м, возникают достаточно часто	0	Высокая, сервитут использует ся интенсивн о, постоянно	0
Степень влияния на распоряже ние объектом недвижим ости	Низкая, сервитут практиче ски не создает ограничен ий при отчуждени и объекта недвижим ости или при совершени и сделок с ним. Наличие сервитута не восприним ается участника	1	Ниже среднего. Наличие сервитута восприним ается участника ми рынка как незначитель ное ограничен ии при совершени и сделок	0	Средняя, сервитут влияет на распоряж ение объектом недвижи мого имуществ а	0	Выше среднего. Наличие сервитута восприним ается участника ми рынка как значительн ое ограничен ии при совершени и сделок	0	Высокая, сервитут практиче ски препятству ет совершени ю сделок с объектом недвижим ого имущества . Наличие сервитута восприним ается участника ми рынка как значительн ый фактор	0

³⁰ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html>

	ми рынка, как значительн ое								
Количество наблюдений	3	1	0	0	0				
Взвешенный итог	0,00%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%				
Итоговое значение доли стоимости , приходящ ейся на убытки вследстви е установле ния сервитута	25%								
Количество факторов	4								
Значение доли стоимости, приходя щейся на убытки вследствие установле ния сервитута	6,25%								

Таким образом, количество наблюдений по каждому уровню риска умножается на значение указанного уровня. Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута определяется, как средневзвешенное от количества факторов.

Итоговая рыночная стоимость с учетом сервитута

Итоговая рыночная стоимость за кв.м., руб. с учетом НДС	100 014
Площадь, на которую установлен сервитут, кв.м	51,4
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута, %	6,25%
Итоговая рыночная стоимость помещений с сервитутом округленно до тысяч, руб., с учетом НДС	4 819 000
Площадь помещений, на которую не установлен сервитут, кв.м	21,9
Площадь помещений, на которую не установлен сервитут, кв.м	2 190 000
Итоговая рыночная стоимость с учетом сервитута округленно до тысяч, руб., с учетом НДС	7 009 000

Учет несогласованных перепланировок нежилого помещения

Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения поправок в его технический паспорт. Такие изменения делают по эскизу и по проекту после разработки технического заключения о состоянии конструкций.

К перепланировке относятся следующие виды работ:

полная или частичная разборка несущих перегородок, за исключением

межквартирных;

устройство в них проемов или заделка дверных проемов;

устройство новых перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия;

замена или установка дополнительного инженерного оборудования;

устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках (при объединении двух смежных квартир по горизонтали);

устройство внутренних лестниц и проемов в перекрытиях;

устройство перегородок с увеличением нагрузок и несущих стен;

изменение конструкции полов.

Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, требующее внесения этих изменений в технический паспорт.

Статья 25 ЖК РФ устанавливает следующие виды переустройства на основании разработанного технического заключения и проекта:

замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования;

устройство туалетов, ванных комнат и кухонь;

переустановка отопительных, сантехнических и газовых приборов (за исключением переноса радиаторов в застекленные лоджии или балконы);

установка бытовых электроплит вместо газовых;

замена или установка дополнительного инженерного оборудования, которое увеличивает энерго- и водопотребление, с заменой существующих или прокладкой дополнительных проводящих сетей (кроме устройства полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления);

демонтаж инженерного оборудования или подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного и горячего водоснабжения и канализации.

Категорически запрещено в ходе переустройства и перепланировки помещений в типовых домах:

устраивать проемы, вырубать ниши, пробивать отверстия в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах, стойках и колоннах;

делать штраб для скрытой электропроводки и трубопроводов в

горизонтальных швах стеновых панелей;

ликвидировать каналы естественной вентиляции;

затруднять доступ к инженерным коммуникациям и выключающим устройствам;

увеличивать подсобную площадь за счет жилой, не изменив их статус;

устанавливать регулирующие устройства на общедомовых и инженерных сетях.

Другими словами, переустройство и перепланировка не должны ухудшать условия эксплуатации дома или снижать прочность и устойчивость несущих конструкций здания.

Разрешение на произведенное переоборудование (перепланировку) территориальному БТИ, согласно документам, не предъявлено. В помещении проведены следующие несанкционированные работы по переоборудованию, указанные в описании Объекта оценки³¹.

На основании данных, размещенных на интернет-сайте ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»³², Оценщик рассчитал стоимость согласования данного переоборудования.

Таблица 56. Обследование для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки

Площадь обследуемого помещения м ²	Обследование конструктива	Комплексное обследование (конструктив и инженерные системы)
Здания с кирпичными стенами и ж/б перекрытиями (руб. с учетом НДС)		
до 50	40 500,00	55 500,00
от 51 до 69	47 610,00	65 610,00
от 70 до 89	56 070,00	76 070,00
от 90 до 109	65 400,00	87 400,00
от 110 до 149	78 225,00	103 225,00
от 150 до 199	99 000,00	129 000,00
от 200 до 249	107 175,00	142 175,00
от 250 до 299	113 235,00	153 235,00
Здания с деревянными перекрытиями (руб. с учетом НДС)		
до 50	52 650,00	67 650,00
от 51 до 69	61 893,00	79 893,00
от 70 до 89	72 891,00	92 891,00
от 90 до 109	85 020,00	107 020,00
от 110 до 149	101 692,50	126 692,50
от 150 до 199	128 700,00	158 700,00
от 200 до 249	138 150,00	173 150,00
от 250 до 299	147 406,50	187 406,50
Здания из сборных ж/б элементов и монолитные (руб. с учетом НДС)		
до 50	33 750,00	48 750,00
от 51 до 69	39 675,00	57 675,00
от 70 до 89	46 725,00	66 725,00
от 90 до 109	54 499,50	76 499,50
от 110 до 149	65 187,00	90 187,00

³¹ Данные, представленные в документах на объект оценки (см. Приложение 2).

³² <http://mgnp.ru/proektirovanie/pereplanirovka/>

от 150 до 199	82 500,00	112 500,00
от 200 до 249	88 650,00	123 650,00
от 250 до 299	94 702,50	134 702,50

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

Таблица 57. Цены на разработку проектной документации на перепланировку помещений

Цены на разработку проектной документации на перепланировку помещений

Проект перепланировки нежилого помещения			
Площадь помещения, кв.м.	руб./кв.м. с учетом НДС	Площадь, кв.м.	руб. за объект с учетом НДС
до 300 кв.м.	90	73,3	6 597
до 500 кв.м.	120		
до 1000 кв.м.	110		
до 3000 кв.м.	90		
до 5000 кв.м.	80		
свыше 5000 руб.	индивидуально		
Дополнительные виды работ			
Перепланировка 1 (одного) санузла (ХВС, ГВС, канализация)			
Площадь помещения, кв.м.	руб. за объект с учетом НДС		
до 50 кв.м.	10 000,00		
от 51 до 100 кв.м.	10 000,00		
от 101 до 150 кв.м.	10 000,00		
свыше 151 кв.м.	10 000,00		
Устройство (усиление) 1 (одного) проема в несущей стене			
до 50 кв.м.	10 500,00		
от 51 до 100 кв.м.	10 500,00		
от 101 до 150 кв.м.	10 500,00		
свыше 151 кв.м.	10 500,00		
Усиление перекрытия (уточняется в соответствии с площадью усиливаемого перекрытия)			
до 50 кв.м.	17 000,00		
от 51 до 100 кв.м.	29 000,00		
от 101 до 150 кв.м.	42 000,00		
свыше 151 кв.м.	индивидуально		
Базовая стоимость проектной документации на устройство отдельного входа (1 вход)			
Реконструктивные работы по фасадам	23 000,00		
Фотомонтаж фрагмента фасада	21 000,00		
Устройство лестницы-крыльца	15 000,00		
Благоустройство	14 000,00		

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

Стоимость изготовления технической документации

Наименование документа	Источник	Единица измерения	Кол-во	Цена за страницу/ед., руб. с учетом НДС	Итоговая цена за документ, руб. с учетом НДС
Выписка из технического паспорта на здание (строение) (Форма 1а)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=8	1 выписка	1	1 118,64	1 118,64
Позэтажный план	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=15	1 кв.м.	73,30	5,8	425,14

Экспликация поэтажному плану	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=17	страница	1	237,96	237,96
Справка БТИ о состоянии здания / помещения (Форма 5)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=12	1 справка	1	1 118,64	1 118,64
Итого, руб. с учетом НДС					2 900

Стоимость согласования перепланировки/переоборудования нежилого помещения

Наименование	Показатель, руб.
Стоимость обследования для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки нежилого помещения, руб. с учетом НДС	112 140,00
Стоимость разработки проектной документации на перепланировку нежилого помещения, руб. с учетом НДС	6 597,00
Стоимость дополнительных видов работ, руб. с учетом НДС	21 000,00
Стоимость изготовления технической документации, руб. с учетом НДС	2 900,00
Итого стоимость перепланировки, руб. с учетом НДС	143 000

Итоговая рыночная стоимость с учетом перепланировки

Рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС, без учета перепланировки	7 009 000
Стоимость согласования перепланировки, руб.	143 00
Рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС, с учетом перепланировки	6 866 000

Итоговые результаты:

Наименование	с учетом НДС	без учета НДС
Итоговая рыночная стоимость без учета обременения и перепланировок, руб.	7 331 000	6 109 000
Итоговая рыночная стоимость без учета обременения и перепланировок, руб./кв.м	100 014	83 342
Описание обременения	установление на комнаты № 1, 1а и 4 (этаж 1, помещение IV) постоянного публичного сервитута для обслуживания размещенного в них коммунального и/или электросетевого оборудования.	
Без учета перепланировок		
Итоговая рыночная стоимость с учетом обременения, руб.	7 009 000	5 841 000
Итоговая рыночная стоимость с учетом обременения, руб./кв.м	95 621	79 686
С учетом перепланировок		
Итоговая рыночная стоимость с учетом обременения, руб.	6 866 000	5 722 000
Итоговая рыночная стоимость с учетом обременения, руб./кв.м	93 670	78 063

Границы интервала стоимости объекта:

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И. 33 на интервал итоговой стоимости Объекта оценки влияет три критерия:

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Таблица 58. Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость Объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 5%
	Средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$i = i_{1,2} * k_3$, где:

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,95; 1,00; 1,05).

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости, оборачиваемость Объекта оценки принимается на высоком уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/-5%. Качество и детализация информации Оценщиком принимается на уровне 1. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость Объекта оценки, округленно составляют с учетом НДС:

от 6 523 000 до 7 359 000 рублей.

Оценщик

Петрова А.И.

14. Приложения

14.1 Копии использованных материалов.

14.2 Копии документов Заказчика.

14.3 Копии документов Оценщика.