

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ставка аренды	руб./кв. м в год		12 000	8 422	10 800
НДС		вкл.	вкл.	УСН	УСН
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		12 000	8 422	10 800
Передаваемые права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		12 000	8 422	10 800
Эксплуатационные расходы		вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка	руб./кв. м в год с НДС		1 166	1 166	1 166
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		13 166	9 588	11 966
Коммунальные расходы в составе ЭР		вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка	руб./кв. м в год с НДС		1 080	1 080	1 080
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		14 246	10 668	13 046
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		14 246	10 668	13 046
Условия аренды					
Особые условия сделки		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		14 246	10 668	13 046
Условия рынка					
Время продажи		Август 2018	Август, 2018	Август, 2018	Август, 2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		14 246	10 668	13 046
Торги			Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	%		-7,50%	-7,50%	-7,50%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		13 178	9 868	12 068
Местоположение					
Адрес расположения		г. Москва, ул. Будатниковская, д. 2, корп. 2	г. Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, Чертановская ул., 66К1	г. Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Востряковский проезд, 17К3А	г. Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Хвиряковский ул., 2
Зона расположения		Ю-3	Ю-3	Ю-3	Ю-3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		13 178	9 868	12 068
Метро		Правжская	Улица Академика Янгеля	Правжская	Правжская
Время в пути		более 10 минут транспортом	10-15 минут пешком	более 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
Корректировка	коэф.		0,86	1,00	1,00
Корректировка	%		-14,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		11 333	9 868	12 068
Расположение входа относительно линии застройки		Вход со двора	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Проезжимость		Низкая проеходимость	Средняя проеходимость	Средняя проеходимость	Средняя проеходимость
Корректировка	%		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год с НДС		10 086	8 783	10 741

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физические характеристики					
Площадь	кв. м	788,90	1 085,00	570,00	550,00
Диапазон площади, к которому относится объект	кв. м	750-1000	1000-1500	500-750	500-750
Корректировка	%		5,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		10 590	8 432	10 311
Этаж		1 этаж, техподполье, подвал	1 этаж и подвал	подвал	1 этаж
Корректировка	%		-0,92%	19,23%	-12,96%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		10 493	10 053	8 975
Тип входа		Отдельный	Отдельный	Общий	Отдельный
Корректировка	%		0,00%	18,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		10 493	11 863	8 975
Наличие витрин		Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка	%		-15,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка			8 919	11 863	8 975
Наличие санузла		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год с НДС		8 919	11 863	8 975
Наличие парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год с НДС		8 919	11 863	8 975
Тип объекта		Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка	%		0,00%	9,00%	9,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год с НДС		8 919	12 931	9 783
Состояние отделки		Помещения площадью 658,9 кв. м требуют косм. ремонта, помещения 130 кв. м требуют кап. ремонта	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка	руб./кв. м в год с НДС		-597	-597	-597
Корректировка	%		-6,69%	-4,62%	-6,10%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		8 322	12 334	9 186
Использование					
Наиболее эффективное использование здания (помещения)		Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		8 322	12 334	9 186
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Характеристики (элементы)		Бассейн	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		15,30%	15,30%	15,30%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		9 595	14 221	10 591
Выводы					
Весовой коэффициент			0,336	0,304	0,359
Коэффициент вариации			21%		
Средневзвешенная рыночная ставка аренды	руб./кв. м в год с НДС		11 349		
Средневзвешенная рыночная ставка аренды	руб./кв. м в год без НДС		9 618		

7.2.4 Расчет действительного валового дохода

Расчет действительного валового дохода основывается на предполагаемом потенциальном валовом доходе от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от коммерческого неэффективного использования площадей и потерь при сборе арендной платы.

Доля вакантных площадей принималась для низкокласных объектов офисного-торгового назначения г. Москвы. Таким образом, доля вакантных площадей составила 11,1% (см. раздел 6.2.4.).

7.2.5 Определение величины операционных расходов

Согласно анализу рынка коммерческой недвижимости (раздел 6.2.2 Отчета), расходы для помещений торгового назначения (класса С) составляют:

Таблица 72

Наименование	Показатель
Операционные расходы, руб. за 1 кв. м в год с НДС	5 400
Операционные расходы, руб. за 1 кв. м в год без НДС	4 576
Нетипичные расходы, руб. за 1 кв. м в год без НДС	1 190
Операционные расходы за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС	3 386

7.2.6 Расчет ставки капитализации

На основании анализа рынка (раздел 6.2.3. Отчета) ставка капитализации принимается для помещений торгового назначения равной 11,4%.

7.2.7 Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации

Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации представлен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 73

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Арендная ставка без НДС, руб./кв.м/год	9 618
2	Общая площадь объекта оценки, кв.м	788,9
3	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. без НДС	7 587 640
4	Потери от недогрузки объекта, %	11,10%
5	Действительный валовый доход (ДВД), руб. без НДС	6 745 412
6	Операционные расходы за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС	3 386
7	Операционные расходы за минусом нетипичных расходов, руб. за объект без НДС	2 671 215
8	Чистый денежный поток, руб. без НДС	4 074 197
9	Ставка капитализации, %	11,40%
10	Рыночная стоимость без НДС, руб.	35 738 570
11	Рыночная стоимость с НДС, руб.	42 172 000

Корректировка на избыток/недостаток земельного участка в рамках доходного подхода не вводится, поскольку объект оценки не имеет избытка земельного участка, у объектов аналогов также избыток земельных участков отсутствует.

7.2.1 Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, полученная на основе доходного подхода, составляет по состоянию на дату оценки:

Таблица 74

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Отдельно стоящее нежилое здание общей площадью 788,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Булатниковская, д. 2, корп. 2	42 172 000	35 738 570

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Исходя из имеющейся информации, в рамках данного отчета земельный участок определяется методом выделения.

Данный метод определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа.

Методическими рекомендациями Минимущества РФ предусмотрены два условия применения метода выделения:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО/ЗАМЕЩЕНИЕ УЛУЧШЕНИЙ (ЗДАНИЯ).

Стоимости затрат на проведение ремонта здания рассчитывались исходя из доли утраченных элементов в составе общей стоимости здания. Общая стоимость здания рассчитывается как восстановительная стоимость (замещения).

Восстановительная стоимость (ВС) - рассчитываемая в текущих ценах стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа и соотношенная к дате оценки. Восстановительная стоимость может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Затраты на замещение — стоимость строительства, в текущих ценах, здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Затраты на воспроизводство — стоимость строительства, в текущих ценах, точной копии здания, с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (которые воплощают в себе все недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения затрат на замещение:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы. Данный метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. метр, 1 куб. метр) аналогичного здания или сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчета затрат на замещение оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы укрупненных показателей сметной стоимости строительства (УПСС) (сборники «КО-ИНВЕСТ», «Укрупненные показатели восстановительной стоимости» (УПВС) и т.д.).

Метод разбивки по компонентам. Отличие данного метода от предыдущего заключается в том, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

Метод количественного обследования. Этот метод основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат. Иными словами, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта. Метод количественного обследования является базой для применения вышеизложенных методик расчета затрат на замещение и показывает наиболее точные результаты по сравнению с ними, однако является наиболее трудоемким и требующим от Оценщика специальных знаний в области строительства.

Для оценки затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки в настоящем Отчете использовался метод сравнительной единицы с использованием сборников:

- УПСС «Общественные здания», КО-ИНВЕСТ, 2016, г. Москва;
- Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 98, январь 2017 г., ООО «КО-ИНВЕСТ», г. Москва.
- Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 103, апрель 2018 г., ООО «КО-ИНВЕСТ», г. Москва

Расчет затрат воспроизводства зданий и сооружений с использованием «Справочника Оценщика» осуществлён по следующему алгоритму:

- а) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- б) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- в) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с типом несущих и ограждающих конструкций, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);
- г) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- д) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- е) произвести расчёты стоимости объекта.

Для определения конструктивной системы здания/сооружения используется следующая таблица.

Определение основных типов конструктивных систем для зданий и сооружений²⁷

Таблица 75

ЗДАНИЯ			СООРУЖЕНИЯ	
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы КО-ИНВЕСТ	С преимущественным применением:	Класс конструктивной системы КО-ИНВЕСТ
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КС-1	нерудных и бетона	КС-8
Мелкие стеновые кирпичные и сплошные блоки	Железобетон, сталь	КС-1а	монокристаллического железобетона	КС-9
Кирпич	Древесина	КС-2	сборного железобетона	КС-10
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3	конструкционной стали	КС-11
	Железобетон в каркасных системах	КС-4	стальных труб	КС-12
	Сталь	КС-5	древесины	КС-13
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6	кабелей и проводов	КС-14
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	КС-15
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б		
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7		

Исходя из анализа предоставленных документов и результатов проведенного осмотра объекта оценки (см. раздел 4.2 настоящего Отчета) класс конструктивной системы соответствует КС-3.

Поскольку объект оценки — это здание торгового назначения, все объемно-планировочные характеристики соответствуют зданию магазина, в качестве аналога подобран объект — «Магазины, от 1 до 2 этажей». У объекта аналога класс конструктивной системы — КС 3, таким образом, Оценщик счел возможным принять данный аналог для проведения расчета.

8.1.2. Описание объекта аналога для расчета затрат на воспроизводство/замещение²⁸

Таблица 76

ru03.08.000.0020	Описание	
	Класс конструктивной системы	КС-3
	Справочная стоимость объекта в целом, руб./куб. м	11 578
МАГАЗИНЫ, от 1 до 2 этажей	Общий объем, куб. м	1050-1400

²⁷ Сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», Москва, 2016 г

²⁸ Сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», Москва, 2016 г

354

Для расчета стоимости воспроизводства/замещения нежилого здания принимается строительный объем здания.

В предоставленной Заказчиком технической документации объем оцениваемого здания отсутствует, в связи с чем, Оценщик рассчитал его в рамках настоящего Отчета.

Коэффициент толщины стен

Таблица 77

Расчет строительного объема здания производился путем умножения общей площади здания на высоту помещения и деления на коэффициент толщины стен:

$$V = \frac{S \cdot h}{k}, \text{ где}$$

- V – объем здания;
- S – общая площадь здания;
- h – высота потолков;
- k – коэффициент толщины стен

⁴⁹ Группы компаний «Авега», 2009 г., июль. Ссылка: http://www.avega.ru/pressa/pdf/statia_boiko.pdf

Расчет строительного объема здания

Таблица 78

Этаж	Площадь, кв. м	Высота потолка, м	Объем по этажам	Коэффициент толщины стен	Объем, куб. м
г. Москва, ул. Будатниковская, д. 2, корп. 2	788,9	техподполье и подвал - 3,20 м, 1 этаж - 2,70 м; 3,40 м	2604,0	0,87	2 993,10
площадь подвала, кв. м	379,9	3,20	1 215,68		
площадь 1 этажа, кв. м	409,0	2,70-3,40	1 388,29		

8.1.4 Обоснование корректирующих показателей для аналога

При оценке конкретного здания/сооружения справочниками предусмотрена возможность корректировки приведенных показателей, учитывающих неполное соответствие рассчитываемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Корректирующие показатели объединяются в две группы: первая группа (П1) — поправки, в рублях на 1 куб. м (либо другую единицу измерения) здания/сооружения (+ увеличение, - уменьшение); вторая группа (П2) — поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Обобщить процесс учета корректировок справочной стоимости и расчета полных затрат на строительство рассматриваемого здания/сооружения можно следующей формулой:

$$C_{стр} = (C_{баз} - П1) \times N \times П2;$$

$$П2 = К1 \times К2 \times К3,$$

где:

$C_{стр}$ — стоимость строительства объекта недвижимости;

$C_{баз}$ — базовый удельный показатель стоимости строительства в расчёте на единицу измерения (1 кв. м, 1 куб. м и т.п.) здания/сооружения, определённый на основе укрупнённых показателей стоимости строительства издания;

П1 — поправки, в рублях на 1 куб. м (либо другую единицу измерения) здания/сооружения;

Поправка на различие в конструктивных решениях

Поправка на различие в конструктивных решениях. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \cdot \phi_o / \phi_c^{30}, \text{ где}$$

C_o и C_c — стоимость конструктивного элемента соответственно оцениваемого или для справочного здания и сооружения;

ϕ_c и ϕ_o — стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

Корректировка не требуется.

П2 — поправочные коэффициенты к справочной стоимости;

N — количество единиц сравнения (площадь, объём рассчитываемого объекта и т.п.);

К1 — коэффициент, учитывающий различия в объемно-планировочных показателях, конструктивных параметрах, качестве применяемых материалов, конструкций, типе инженерных систем рассчитываемого и сопоставимого объектов. Поправки рассчитываются в соответствии с рекомендациями по использованию справочника.

³⁰ Сборник КО-ИНВЕСТ «Общественное здание», Москва, 2016 г.

Корректирующие коэффициенты на отличие в строительном объеме/общей площади зданий³¹

Таблица 79

$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
0,29 – 0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50-2,00	0,93

Примечание: V_0 - объем оцениваемого здания; $V_{спр}$ - объем здания-аналога из справочника
Объект аналог подходит для зданий, объем которых не превышает 1 400 куб. м. Объем оцениваемого здания составил 2 993,1 куб. м (описание расчетов приведено выше). Таким образом, корректировка составляет 0,87.

K_2 – коэффициент пересчета стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки, по сравнению с базовыми датами, используемых справочников УПСС.

K_2 (1 часть) - был рассчитан с применением раздела 2 сборника КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуск 98. Базовые цены были проиндексированы для характерных конструктивных систем зданий и сооружений на 01.01.2017 г. с применением подраздела 2.2.2. указанного справочника (коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.01.2017 г. по сравнению с 01.01.2016 г.³²). K_2 (1 часть) составил 0,974 для г. Москва.

Фрагмент таблицы

Таблица 80

2.2.2. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ) на 01.01.2017 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуется при использовании типовых справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуск 2016 г.: показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы. Без использования региональных коэффициентов таблицы 8.2.1

Для использования таблиц: Подраздел 2.2.2. применяется для зданий в объектах, стоимость которых указана в % к базовой стоимости строительства, умножается на коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЕ									
	в строительстве					в эксплуатации				
	каркас	каркас с перегородками	каркас с перегородками и перекрытиями	каркас с перегородками и перекрытиями и лестничными клетками	каркас с перегородками и перекрытиями и лестничными клетками и лифтами	каркас с перегородками и перекрытиями	каркас с перегородками и перекрытиями	каркас с перегородками и перекрытиями	каркас с перегородками и перекрытиями	каркас с перегородками и перекрытиями
	каркас	каркас с перегородками	каркас с перегородками и перекрытиями	каркас с перегородками и перекрытиями и лестничными клетками	каркас с перегородками и перекрытиями и лестничными клетками и лифтами	каркас с перегородками и перекрытиями	каркас с перегородками и перекрытиями	каркас с перегородками и перекрытиями	каркас с перегородками и перекрытиями	каркас с перегородками и перекрытиями
Возраст конструктивных элементов										
	до 5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50
Северный район										
Республика Карелия	1,202	0,935	0,885	1,075	0,870	0,944	0,945	0,945	1,016	1,154
Республика Коми (за исключением районов)	1,182	0,928	1,175	0,914	1,051	1,046	1,049	1,042	1,016	1,138
Республика Коми (районы: Печора, Удорский)	1,218	0,925	1,013	1,114	1,262	1,217	1,176	1,255	1,312	1,385
Архангельская область (за исключением районов)	1,181	0,920	1,011	1,045	0,968	0,989	1,019	0,995	1,002	1,116
Архангельская область (районы: Раманский, Котельничский)	1,184	0,918	1,011	1,015	1,005	1,005	1,005	1,005	1,005	1,005
Вологодская область	0,921	0,812	0,898	0,864	0,841	0,820	0,807	0,882	0,860	0,888
Мурманская область	1,122	0,883	1,021	1,105	1,009	1,095	1,016	1,017	1,008	1,008
Северо-Западный район										
Алания Республика	0,945	0,999	0,919	0,865	1,002	1,025	1,011	1,001	1,001	1,007
Ленинградская область	1,124	0,918	1,228	0,842	1,052	1,053	1,104	1,000	1,000	1,000
Новгородская область	0,949	0,898	0,928	0,898	0,901	0,818	0,818	0,805	0,807	0,808
Псковская область	0,838	0,887	0,789	0,791	0,791	0,786	0,803	0,843	0,849	0,860
Центральный район										
Брянская область	0,798	0,768	0,711	0,779	0,762	0,780	0,795	0,818	0,810	0,775
Владимирская область	0,887	0,844	0,803	0,808	0,817	0,840	0,821	0,858	0,864	0,900
Ивановская область	0,927	0,907	0,883	0,860	0,877	0,867	0,880	0,897	0,909	0,917
Калужская область	0,923	0,926	0,834	0,754	0,814	0,824	0,835	0,845	0,847	0,874
Костромская область	0,793	0,774	0,711	0,808	0,757	0,762	0,773	0,801	0,771	0,778
Магнитогорская область	1,078	1,020	1,089	0,918	1,011	1,010	1,000	1,000	1,000	1,000
Московская область	1,016	1,040	1,016	1,020	1,000	1,014	1,044	1,026	1,022	1,020

K_2 (2 часть) - был рассчитан с применением раздела 2 сборника КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуск 104. Базовые цены были проиндексированы для характерных конструктивных систем зданий и сооружений на 01.04.2018 г. с применением подраздела 2.2.2.1 указанного справочника (коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.04.2018 г. по сравнению с 01.01.2017 г.³³). K_2 (2 часть) составил 1,005 для г. Москва.

³¹ Сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», Москва, 2016 г.

³² Рекомендован при использовании справочников КО-ИНВЕСТ, выпуска 2016 г., применяется без использования региональных коэффициентов.

³³ Рекомендован при использовании справочников КО-ИНВЕСТ, выпуска 2016 г., применяется без использования региональных коэффициентов.

**2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
(ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)**

на 01.04.2018 г. по сравнению с 01.01.2017 г.

Рекомендуются при использовании только справочника КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика
материалов 2017 г.», показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования
региональных коэффициентов таблицы 8.2.1

Для российских регионов (таблица 8.2.1) кроме территорий тех стран и областей, которые помечены знаком «*», следует до
полнительно применять коэффициенты корректировки 1.2

Взаимосвязные районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	в соответствии с градостроительными нормами проектирования промышленных объектов									
	каркасно-столбовая система в блочном исполнении	каркасно-столбовая система в блочном исполнении	каркасно-столбовая система в блочном исполнении	каркасно-столбовая система в блочном исполнении	каркасно-столбовая система в блочном исполнении	каркасно-столбовая система в блочном исполнении	каркасно-столбовая система в блочном исполнении	каркасно-столбовая система в блочном исполнении	каркасно-столбовая система в блочном исполнении	каркасно-столбовая система в блочном исполнении
	каркасно-столбовая система в блочном исполнении	каркасно-столбовая система в блочном исполнении	каркасно-столбовая система в блочном исполнении	каркасно-столбовая система в блочном исполнении	каркасно-столбовая система в блочном исполнении	каркасно-столбовая система в блочном исполнении	каркасно-столбовая система в блочном исполнении	каркасно-столбовая система в блочном исполнении	каркасно-столбовая система в блочном исполнении	каркасно-столбовая система в блочном исполнении
Класс конструктивной системы										
КС-1 КС-1А КС-2 КС-3 КС-4 КС-5 КС-6 КС-6А КС-6Б КС-7										
Северный район										
Республика Карелия *	1,094	0,934	1,080	1,126	1,044	1,028	1,059	1,042	1,091	1,182
Республика Коми (за исключением Печорского округа)	1,179	1,036	1,167	0,932	1,062	1,103	1,116	1,111	1,116	1,153
Республика Коми (за исключением Печорского округа)	1,433	1,288	1,423	1,136	1,351	1,345	1,360	1,354	1,361	1,406
Архангельская область (за исключением Печорского округа)	1,223	1,028	1,232	1,004	1,107	1,116	1,129	1,105	1,132	1,254
Архангельская область (за исключением Печорского округа)	1,428	1,231	1,499	1,219	1,348	1,354	1,374	1,346	1,377	1,530
Вологодская область *	0,828	0,579	0,964	0,697	0,923	0,926	0,951	0,970	0,947	0,945
Мурманская область *	1,227	1,240	1,435	1,114	1,311	1,321	1,332	1,301	1,331	1,365
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,129	1,106	1,333	0,957	1,105	1,101	1,109	1,173	1,140	1,129
Ленинградская область	1,118	1,078	1,222	0,953	1,073	1,098	1,099	1,090	1,086	1,074
Новгородская область	0,922	0,989	0,921	0,856	0,901	0,902	0,938	0,940	0,920	0,919
Псковская область	0,831	0,746	0,787	0,765	0,772	0,758	0,811	0,843	0,848	0,843
Центральный район										
Брянская область *	0,817	0,796	0,798	0,780	0,788	0,823	0,829	0,854	0,828	0,784
Владимирская область	0,945	0,912	0,881	0,849	0,880	0,915	0,911	0,917	0,911	0,961
Ивановская область	1,002	0,907	0,929	0,917	0,908	0,914	0,920	0,943	0,952	0,923
Калужская область	0,951	0,872	0,954	0,784	0,814	0,803	0,824	0,846	0,854	0,837
Костромская область	0,781	0,713	0,717	0,692	0,748	0,775	0,790	0,819	0,778	0,762
г. Москва	1,261	1,256	1,485	1,003	1,323	1,330	1,350	1,278	1,287	1,328
Московская область	1,152	1,141	1,182	1,082	1,169	1,148	1,173	1,153	1,140	1,110
Рязанская область *	0,835	0,826	0,826	0,804	0,801	0,824	0,840	0,878	0,860	0,870

КС (3 часть) - был получен из отношения соответствующих средних региональных индексов на
строительно-монтажные работы в Московской области, представленных в подразделе 2.1. (Средние
региональные индексы на строительно-монтажные работы). Индекс на август 2018 г. для Москвы со-
ставил 11,386, на апрель 2018 г. - 11,111

Выпуск 184 • июль 2018

50

2
Строительно-
монтажные
работы

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г. Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04000	0,05000	0,01000	0,01012	0,00210	0,00000
01.01.1991	0,07206	0,00000	0,00000	0,00700	0,00441	0,00100	0,00000
июль 1991	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,110	1,101	1,100
2001 г.	1,310	1,356	1,618	1,409	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,882	1,956	1,789	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,047	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,506
2005 г.	2,791	2,616	2,970	2,850	2,941	3,022	2,914
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,561	3,707	3,479
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,071	4,195	4,008
2008 г.	4,758	4,332	4,826	4,722	5,115	4,958	4,737
2009 г.	5,338	5,077	5,320	5,056	5,406	5,527	5,181
2010 г.	6,074	6,016	6,200	5,444	6,037	6,010	5,400
2011 г.	7,336	6,127	6,460	5,940	6,208	6,361	5,781
2012 г.	8,454	6,673	7,400	7,028	7,198	7,360	6,987
2013 г.	10,173	7,314	8,549	7,363	8,078	8,170	7,329
2014 г.	10,388	7,754	8,642	7,329	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,038	7,953	8,408	7,783	8,772	8,400	8,233
2016 г.	10,230	8,398	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,480	9,130	9,035	8,489	8,584	9,008	9,107
1 кв.	10,389	8,771	9,172	8,347	8,014	8,623	8,774
2 кв.	10,145	9,001	8,963	8,315	8,597	8,877	8,938
3 кв.	10,589	9,254	8,914	8,570	8,487	8,917	9,107
4 кв.	10,934	9,474	9,055	8,766	8,970	9,213	9,470
2018 г. прогноз							
1 кв.	11,083	9,876	9,040	8,729	8,681	9,214	9,470
апрель	11,178	9,609	9,030	8,713	8,607	9,191	9,460
май	11,742	9,626	9,080	8,728	8,682	9,196	9,520
июнь	11,276	9,674	9,135	8,840	8,766	9,331	9,582
2 кв.	11,210	9,630	9,078	8,760	8,706	9,240	9,533
3 кв.							
4 кв.							
2018 г. прогноз							
июль	11,321	9,703	9,188	8,801	8,784	9,358	9,613
август	11,386	9,731	9,183	8,801	8,801	9,384	9,648
сентябрь	11,442	9,769	9,239	8,801	8,818	9,411	9,682

Таким образом, K_2 (3 часть) = $11,386 / 11,178 = 1,019$

K_3 – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности, $K_3 = 1,00$ (см. справочник оценщика «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ, изд. 2016).

8.1.5 Определение величины прибыли предпринимателя

В настоящем отчете данный коэффициент принят в размере 1,185 (18,5%) на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 89, таб.46. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»).

Фрагмент таблицы

Таблица 83

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 46

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости	18,5%	12,2%	24,8%
2. Выскокпассажные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	13,7%	26,2%
3. Выскокпассажная торговая недвижимость	21,5%	14,6%	28,4%

89

8.1.6 Расчет затрат на замещение / воспроизводство оцениваемого улучшения

Таблица 84

Наименование	Показатель
Наименование объекта	Отдельно стоящее нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Булатниковская, д. 2, корп. 2
Площадь здания, кв. м	788,9
Объем здания, куб. м	2 993
Единица измерения	куб. м
Класс конструктивной системы	КС-3
Код объекта аналога	ru03.08.000.0020
Наименование объекта аналога	МАГАЗИНЫ, от 1 до 2 этажей
Наименование справочника УПСС	Общественные здания
Год издания справочника	2016
Единичная расценка руб./ед.изм	11 578
Единица измерения	куб. м
Корректировка на различие в конструктивных элементах, руб.	0,00
Корректирующий коэффициент с 01.01.2016 г. на 01.01.2017 г.	0,974
Корректирующий коэффициент с 01.01.2017 г. на 01.04.2018 г.	1,005
Корректирующий коэффициент с 01.04.2018 г. на 01.07.2018 г.	1,019
Корректировка на различие в сейсмичности	1,000
Корректировка на величину основного параметра (площадь/объем/диаметр)	0,87
Коэффициент прибыли предпринимателя, доли	1,185
Затраты на замещение / воспроизводство объекта, руб. без НДС	35 618 286,54
Затраты на замещение / воспроизводство объекта, руб. с НДС	42 029 578,12

8.1.7 Определение накопленного совокупного износа

Накопленный износ объекта недвижимости – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью воспроизводства (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональное устаревание, внешнее устаревание. Первые два вида износов могут быть устранимыми и неустранимыми.