

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ:
ВЗАИМОСВЯЗЬ ОЦЕНКИ И
СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

МЕТОДЫ И ПОДХОДЫ К РАСЧЕТУ

ЕЛЕНА ЗУБКОВА

Судебный эксперт (экономика и налоги).

Руководитель Федеральной
лаборатории судебной экспертизы.

Специалист по оценке бизнеса и
интеллектуальной собственности.



+7 (905) 302-79-02
dir@federallab.ru

Категории споров

Изъятие

Компенсация при изъятии недвижимости для гос нужд, при виндикационных исках

Аренда

Компенсация в случае расторжения договора аренды

Налоги

Неявные факторы обоснования цены покупки/продажи/аренды для целей налогообложения

Банкротство

Оспаривание сделок должника по аренде, купле-продаже

Развод

Раздел имущества между супругами, наследниками

Финансы

В оценке бизнеса в составе подтверждения затрат, при переоценке активов



01 Неотделимые улучшения

нельзя отделить без вреда для имущества

нельзя использовать отдельно от объекта

Судебная практика



Строительно-ремонтные работы (в том числе по перепланировке и переоборудованию):

Постановление АС СКО от 10.03.2017 по делу № А53-2371/2015



Ремонтно-реставрационные работы:

Постановление АС МО от 30.01.2017 по делу № А40-56316/2016



Строительство дороги на арендованном земельном участке:

Постановление АС ЗСО от 24.01.2017 по делу № А67-3230/2016

Судебная практика



Переоборудование помещения, в том числе прокладка электросети:

Постановление АС СЗО от 20.12.2016 по делу № А42-7118/2015



Установка встроенных спит-систем и установка перегородок, жестко прикрепленных к полу и потолку нежилого помещения:

Постановление АС УО от 09.12.2016 по делу №А60-5892/2016;



Капитальный ремонт пола с заменой плитки и оформление фасада здания:

Постановление АС ДВО от 15.09.2016 по делу № А16-1700/2015

Данные для расчета

Техническая часть

-  *Договоры подряда*
-  *Акты по форме КС-2*
-  *Технические данные о примененных материалах и оборудовании*
-  *Проектная документация на работы*

Экономическая часть

-  *Платежные документы на работы и материалы, оборудование*
-  *Размер экономии от улучшений: снижение расходов или увеличение доходов*
-  *Изменение эффективной (арендопригодной) площади*



02 Подходы к оценке стоимости НОУ

 Сравнительный подход

 Затратный подход

 Доходный подход

Сравнительный подход к оценке



Не затраты, а вклад в стоимость:

Оценивается не величина затрат, а какой вклад в стоимость единого объекта произвело улучшение (сравнение продаж, сборники корректировок)



Однородные аналоги:

Подбираются объекты, действительно схожие по сегменту рынка, техническим характеристикам



Разница в цене:

Из стоимости аналогичного объекта с НОУ вычитается первоначальный объект без НОУ.



ТИПИЧНЫЕ ОБЪЕКТЫ И УЛУЧШЕНИЯ ДЛЯ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ



Помещения медицинского назначения: клиники, стационары – **доведение до норм и стандартов** (спец.отделка для мед.лицензии, подвод воды и канализации)



Помещения производственно-складского назначения - **обеспечение эффективной работы** (антипылевой пол, дополнительные инженерные системы автономного отопления, нагрева воды)

Затратный подход к оценке



Поэлементный расчет:

- Составляется детальная смета с учетом всех работ
- Оценивается каждая единица движимого имущества



Индексный метод:

При наличии информации о фактических затратах производится индексация (работы, материалы)



Износ:

- Учитываются все виды износа
- Начисляется на материалы и оборудование
- Не начисляется на работы



ТИПИЧНЫЕ ОБЪЕКТЫ И УЛУЧШЕНИЯ ДЛЯ РАСЧЕТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ



**Помещения и здания с
множественными разнородными
улучшениями**
(смонтированные перегородки, системы
вентиляции и видеонаблюдения,
переоборудование)



**Помещения с особенностями
доступа**
(пандусы для МГН, спец. лифты для
пассажиров и грузов, шлагбаумы и СКУД)



Перед началом расчетов необходимо классифицировать виды затрат на текущий ремонт и создание неотделимых улучшений

*С точки зрения судебной практики неотделимые улучшения коммерческой недвижимости должны **ИЗМЕНЯТЬ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ** или **СЛУЖЕБНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ** объекта недвижимости и повышать его технико-экономические показатели.*

*В этом случае надо отличать неотделимые улучшения от ремонта, который **Направлен на поддержание объекта недвижимости в рабочем состоянии** и при его проведении новые качества у объекта не появляются*





При расчете затратным подходом по имеющимся документам заказчика важно определить **относимость** данных к объекту оценки

- не все работы по сметам могли иметь место на объекте
- не все произведенные работы создают доп улучшения

«Из состава сметной документации выбраны работы, расходы на которые дополнительно необходимо учесть при оценке рыночной стоимости объектов (офисных помещений), поскольку в подобранных аналогах подобные условия в помещениях не выполняются. Так как суммы фактических затрат по переоборудованию помещений рассчитаны на 30.06.2016 г. и 14.03.2016 г., при этом дата определения стоимости объектов недвижимости – 20.09.2018 г., необходимо данные затраты проиндексировать»



Применение затратного подхода позволяет выделить стоимость НОУ в составе единого объекта (в % или денежных единицах) и использовать метод распределения в других подходах



Доходный подход к оценке



Ограничение:

Способность улучшения генерировать доход



Метод капитализации:

- Расчет прироста дохода за счет НОУ
(разница в арендных ставках, увеличение эффективной площади, увеличение загрузки площадей)

- Расчет ставки капитализации с учетом срока жизни НОУ



Метод дисконтирования:

- Размер расходов точно известен
- Прогнозный период учитывает срок экономической жизни НОУ



Какая действительная рыночная стоимость арендных платежей по договору аренды здания с учетом:

- неотделимых улучшений здания: оборудование системой отопления **XXXX**, системой автономной канализации;
- фактического наличия пожарной сигнализации в здании, установленной арендатором за свой счет стоимостью **xxxxx** рублей ?



A55-6919/2021, A12-31127/2015

03

Виндикационные иски об истребовании вещи из чужого незаконного владения

- стоимость зеленых насаждений на земельном участке
- стоимость работ и материалов, затраченных на приведение в текущее состояние

Благодарю за
внимание!

zakaz@federallab.ru
8 800 500 64 30
federallab.ru