

Недозагрузка (заполняемость)

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. В рыночных условиях достичь 100%-ной заполняемости практически не представляется возможным.

Определяя потери при получении арендной платы, Оценщик обычно учитывает то, что потери могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска (или смены) надежных арендаторов или неуплаты арендной платы.

По данным аналитического портала о недвижимости Статриелт⁴² срок экспозиции для объектов коммерческой недвижимости составляют:

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2018 года

расчет Статриелт на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
Объекты производственного назначения				
1	Производственные здания и помещения	6	18	11
2	Складские здания и помещения отапливаемые	5	10	7
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	9	6
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	5	8	6
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	6	13	9
8	Нефтебазы	11	27	18
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	16	10
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	13	9
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	20	12
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	22	15
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	9	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	11	8
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	13	9
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	8	5
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	7	5
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	4	10	6
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	7	5
20	Базы отдыха, санатории	4	11	7
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	8	6
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5
Вспомогательные здания				
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотнозастроенных и/или обособленных землях), меньшей площади, лучшего качества

** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

Объект оценки представляет собой помещение свободного назначения, поэтому срок экспозиции был принят как среднее значение по торговым и офисным объектам и составил 5,5 мес. $(=(6+5)/2)$.

⁴² Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1585-sroki-likvidnosti-ob-ekto-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>

По данным анализа заполняемости подобных объектов Оценщик пришел к выводу, что среднегодовые потери от незанятости помещений в период стабилизации работы связаны с плановой сменой арендаторов (как правило, арендаторы таких объектов сменяются не чаще 1 раза в 5 лет) и составляют:

- для помещений свободного назначения – 9,17% (= 5,5 мес./ 60 мес. (5 лет * 12 мес.), поиск нового арендатора для данного места и площади объекта предположительно займет около 5,5 месяцев).

Потери при сборе арендной платы

Потери при сборе арендной платы были приняты равными 0%, что обусловлено условиями договоров аренды (предусматривается предоплата одного месяца и (или) страховой депозит на 2 месяца).

Расчет ДВД для объекта оценки

Наименование	Значение
Потенциальный валовый доход, руб.	3 994 925
Потери от недозагрузки (незаполняемости), %	9,17%
Потери при сборе арендной платы, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб.	3 628 591

Величина действительного валового дохода для объекта оценки составила 3 628 591 руб. в год.

12.3 Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется путем уменьшения эффективного валового дохода на величину операционных расходов.

Чистый операционный доход (NOI) определяется по формуле:

$$NOI = EGI - FE - VE,$$

$$(ЧОД = ДВД - ОР - ПР), \text{ где:}$$

EGI (ДВД) – действительный валовый доход,

FE (ОР) – величина постоянных расходов (Fixed Expense),

VE (ПР) – величина переменных расходов (Variable Expense).

Операционные расходы

Операционные расходы – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Вследствие того, что предполагается сдача оцениваемых площадей в аренду, часть операционных расходов ляжет на плечи арендатора. В настоящем отчете будет вестись речь только о тех расходах, которые должен будет нести собственник оцениваемого объекта.

Операционные расходы можно разделить на следующие основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы.

Постоянные расходы

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени заполняемости объекта и арендной платы за него. Обычно это налог на имущество, некоторые эксплуатационные расходы, страховка помещения и другие расходы

Переменные расходы

К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования объектов собственности и уровнем предоставляемых услуг.

Собственник объекта несет расходы:

- налоги;
- на управление (в т.ч. бухгалтерские, юридические услуги, расходы на маркетинговые услуги);
- эксплуатационные расходы;
- резерв на замещение.
- расходы по управлению и рекламе

Рынок аренды информационно закрыт (имеется информация только величине арендных ставок), информация о структуре арендных ставок реальных договоров аренды отсутствует, в связи с чем вывод о величине операционных расходов можно сделать только на основании усредненных данных о доли операционных расходов в доходе.

Величина эксплуатационных расходов и коммунальных услуг определена на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г., которые приведены ниже.

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%

В приведенном выше источнике также указано, что зачастую в состав операционных расходов не включается ряд статей. Например, оплата коммунальных услуг обычно осуществляется арендатором по отдельным договорам. Зачастую расходы на замещение также отсутствуют в составе операционных расходов. Кроме того, расходы по уборке помещений объектов, которые сдаются целиком одному арендатору, зачастую несет сам арендатор объекта.

Таким образом, в заявленные 17,8% не включается величина коммунальных платежей, а также расходы по уборке внутренних помещений.

Следует отметить, что такой состав операционных расходов является типичным для встроенных помещений свободного назначения, учитывая, что зачастую они сдаются в аренду целиком, одному арендатору.

Представленные в Справочнике коэффициенты выражены в процентах от потенциального валового дохода.

Таким образом, величина операционных расходов в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2017» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера для офисно-торговых объектов составляет 16,3%-19,3% от потенциального валового дохода.

В расчет был принят средний показатель указанных диапазонов по офисно-торговой недвижимости – 17,8%, как наиболее соответствующий оцениваемому объекту.

Расчет величины операционных расходов для объекта оценки

Наименование	Значение
Потенциальный валовый доход, руб.	3 994 925
Коэффициент операционных расходов (отношение операционных расходов к ПВД)	17,80%
Операционные расходы собственника, руб.	711 097

Таким образом, операционные расходы для объекта оценки составили 711 097 руб. в год без НДС.

12.4 Определение коэффициента капитализации

Общая ставка капитализации в этом методе определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В распоряжении Оценщика не имеется прямых рыночных данных о парах «арендная плата – цена», позволяющих рассчитать ставку капитализации методом экстракции. В то же время, имеются данные аналитических агентств, в том числе общепризнанных, о ставках капитализации, рассчитанным на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен по аналогичным объектам недвижимости. Оценщик полагает, что возможно использовать подобную информацию без существенного влияния на ее результат.

По данным справочника под ред. Лейфера Л. А, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2017 г., значение ставки капитализации находится в диапазоне 11,0-11,8%.

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**
Таблица 55

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0%	11,8%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0%	12,3%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	11,8%	11,3%	12,3%

Таким образом, ставки капитализации согласно данным справочников под ред. Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов составляют 11,0%-11,8%, для складских объектов - 10,9%-12,3%.

Ниже приведены ставки капитализации для объектов коммерческой недвижимости данным аналитического портала о недвижимости Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1601-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>):

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statireit на основе рыночных данных за истекший квартал

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или от хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,14
3	Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Примечание:

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации.

2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости районных центров субъектов Российской Федерации за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей.

Таким образом, ставки капитализации по данным аналитического портала о недвижимости Статриелт для офисных объектов составляют 9,0%-14,0%, для торговых объектов – 8,0% – 13,0%, для офисно-торговых 8,5% - 13,5%,⁴³ для складских объектов - 11,0%-17,0%.

В расчет был принят средний показатель по максимальным значениям указанных диапазонов по офисно-торговой недвижимости в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» и по офисно-торговой недвижимости в соответствии с данными аналитического портала о недвижимости Статриелт, как наиболее соответствующий оцениваемому объекту: 12,65% ((11,8%+13,5%)/2).

12.5 Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Результаты произведенных расчетов в рамках доходного подхода приведены ниже в таблице.

Наименование	Значение
Общая площадь, кв.м	364,90
Арендопригодная площадь, кв.м	364,90
Доходная часть	
Потенциальный валовый доход, руб.	3 994 925
Потери от недозагрузки (незаполняемости), %	9,17%
Потери при сборе арендной платы, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб.	3 628 591
Расходная часть	
Операционные расходы собственника, руб.	711 097
Коэффициент операционных расходов (отношение операционных расходов к ПВД)	17,80%
Годовой чистый операционный доход	2 917 494
Коэффициент капитализации	12,65%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	23 063 193
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	27 214 567

⁴³ Принято как среднее значение для офисной и торговой недвижимости.

Таким образом,

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках
применения доходного подхода,
составляет (с учетом НДС): **27 214 567 руб.**

13 Согласование результатов

В этом разделе Отчета Оценщик сводит воедино все данные, полученные в ходе оценки.

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка рыночной стоимости объекта на основе двух подходов сравнительного и доходного. Результаты расчета представлены в нижеприведенной таблице.

Наименование подхода	Стоимость, руб. с НДС
Затратный	не применялся
Сравнительный	28 050 958
Доходный	27 214 567

Далее приведены соображения, которыми руководствовался Оценщик, назначая весовые коэффициенты результатам подходов.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Сравнительный подход

Сравнительный подход позволяет получить наиболее достоверные результаты при условии, что имеется достаточное количество информации о сделках (предложениях) по аналогичным объектам недвижимости. Оценщик считает, что информация о ценах предложениях по объектам-аналогам, использованная в рамках данного подхода, была достаточной. Кроме того, в условиях сложившейся рыночной ситуации, сравнительный подход в достаточной степени отражает уровень цен на объекты недвижимости.

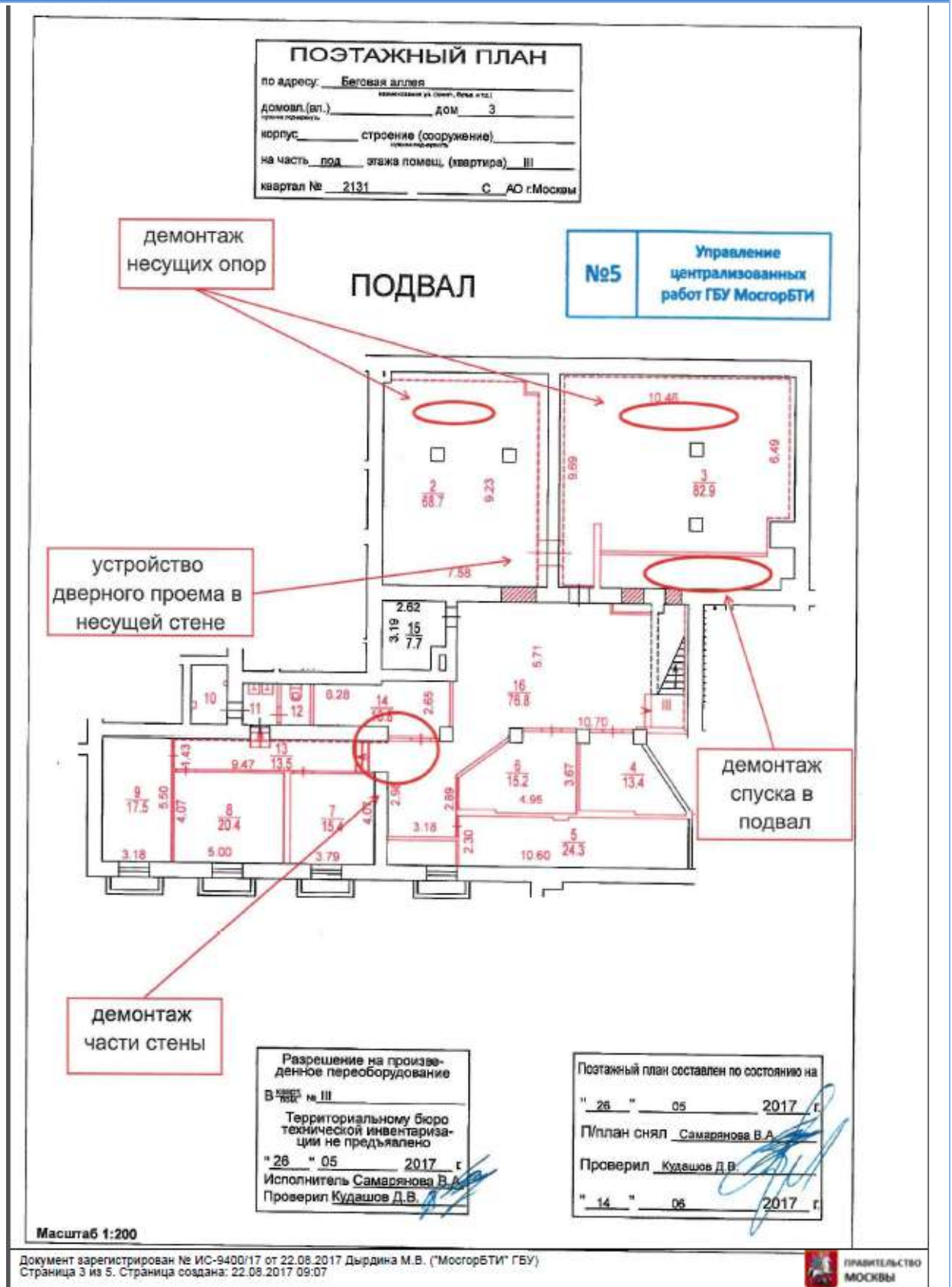
Доходному и сравнительному подходам был присвоен вес по 50%.

Наименование подхода	Значение	Весовые коэффициенты
Затратный	не применялся	не применялся
Сравнительный	28 050 958	50%
Доходный	27 214 567	50%
Рыночная стоимость объекта оценки без учета затрат на узаконивание перепланировки, руб. с НДС		27 632 763

В соответствии с Поручением от 22.10.2018 г. №33-6-79276/16-(8)-0 оценка проводится с учетом имеющихся на дату оценки перепланировок.

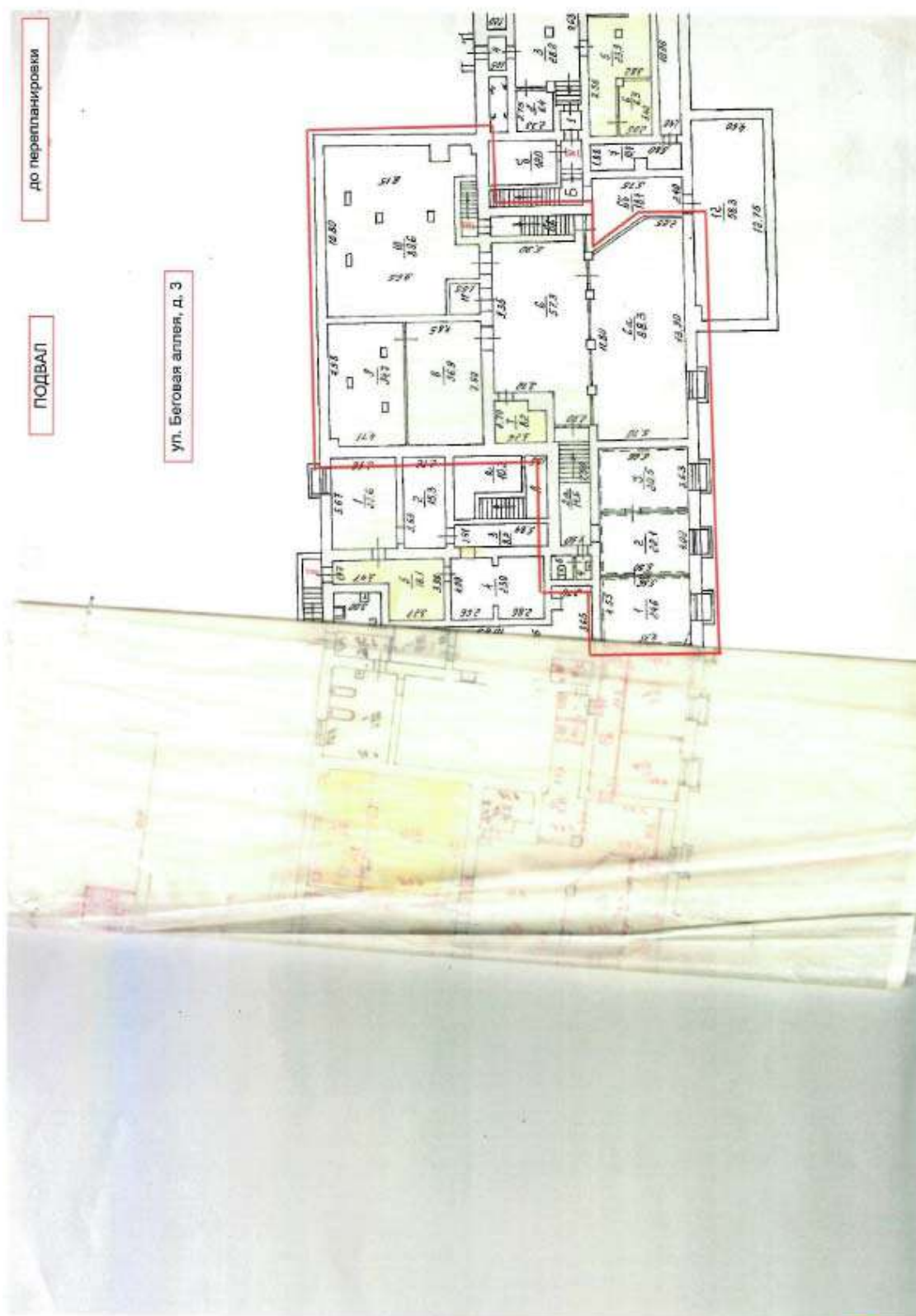
В соответствии с предоставленным Заказчиком поэтажным планом на территории объекта оценки проведены следующие перепланировки: устройство дверного проема во внутренней несущей стене, демонтаж несущих опор в комнатах 2 и 3 (площадью 151,6 кв. м) помещения III, демонтаж части стены в комнате 16 (площадью 76,8 кв. м) помещения III, демонтаж спуска в подвал в комнате 3 (площадью 82,9 кв. м) помещения III, относящегося к общему имуществу собственников помещения дома.

Позтажный план



Уведомление № ИС-9400/17 от 22.08.2017 г.

Потажный план



Документ зарегистрирован № ИС-9400/17 от 22.08.2017 Дырдина М.В. ("МосгорБТИ" ГБУ)
Страница 4 из 5. Страница создана: 22.08.2017 09:07



Уведомление № ИС-9400/17 от 22.08.2017 г.

Затраты на устранение несогласованных перепланировок учтены в корректировке на состояние помещений (требуется капитальный ремонт).

Затраты на подготовку необходимой документации для регистрации незаконных перепланировок, определены ниже.

Учет несогласованных перепланировок нежилого помещения⁴⁴

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:

⁴⁴ <http://mgnp.ru/proektirovanie/pereplanirovka/>

- 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.

На основании данных размещенных на интернет-сайте ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»⁴⁵, Оценщик рассчитал стоимость подготовки документации для подтверждения устранения неправомерной перепланировки и дальнейшей эксплуатации объекта оценки.

Обследование для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки

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 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 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 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
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»

⁴⁵ <http://mgnp.ru/proektirovanie/pereplanirovka/>

Цены на разработку проектной документации на перепланировку помещений⁴⁶

Цены на разработку проектной документации на перепланировку помещений				
Базовая стоимость перепланировки (переустройства, приспособления без затрагивания несущих конструкций, без переустройства санузлов) основных видов работ: архитектурные решения, экспликация полов, устройство перегородок.	Нежилое помещение			
	Площадь помещения, кв.м.	цена без НДС, руб.	НДС 18%	цена с учетом НДС, руб.
	до 50 кв.м.	25 424	4 576	30 000
	от 51 до 100 кв.м.	30 508	5 491	35 999
	от 101 до 150 кв.м.	34 746	6 254	41 000
	свыше 151 кв.м.	определяется индивидуально		
Дополнительные виды работ				
Перепланировка 1 (одного) санузла (ХВС, ГВС, канализация)	Нежилое помещение			
	Площадь помещения, кв.м.	цена без НДС, руб.	НДС 18%	цена с учетом НДС, руб.
	до 50 кв.м.	8 475	1 525	10 000
	от 51 до 100 кв.м.	8 475	1 525	10 000
	от 101 до 150 кв.м.	8 475	1 525	10 000
	свыше 151 кв.м.	8 475	1 525	10 000
Устройство (усиление) 1 (одного) проема в несущей стене	Нежилое помещение			
	Площадь помещения, кв.м.	цена без НДС, руб.	НДС 18%	цена с учетом НДС, руб.
	до 50 кв.м.	8 898	1 602	10 500
	от 51 до 100 кв.м.	8 898	1 602	10 500
	от 101 до 150 кв.м.	8 898	1 602	10 500
	свыше 151 кв.м.	8 898	1 602	10 500
Усиление перекрытия (уточняется в соответствии с площадью усиливаемого перекрытия)	Нежилое помещение			
	Площадь помещения, кв.м.	цена без НДС, руб.	НДС 18%	цена с учетом НДС, руб.
	до 50 кв.м.	14 407	2 593	17 000
	от 51 до 100 кв.м.	24 576	4 424	29 000
	от 101 до 150 кв.м.	35 593	6 407	42 000
	свыше 151 кв.м.	определяется индивидуально		
Базовая стоимость проектной документации на устройство отдельного входа (1 вход)	Нежилое помещение			
	Площадь помещения, кв.м.	цена без НДС, руб.	НДС 18%	цена с учетом НДС, руб.
	Реконструктивные работы по фасадам	19 492	3 508	23 000
	Фотомонтаж фрагмента фасада	17 797	3 203	21 000
	Устройство лестницы-крыльца	12 712	2 288	15 000
	Благоустройство	11 864	2 136	14 000

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

⁴⁶ Если площадь объекта оценки превышает 151 кв.м. и цена разработки проектной документации на перепланировку помещений по этому диапазону не указана, Оценщик использует в расчетах данные диапазона «от 101 до 150 кв.м.».

Стоимость изготовления технической документации⁴⁷

Наименование документа	Источник	Единица измерения	Кол-во страниц	Цена за страницу/ед., руб. с НДС	Итоговая цена за документ, руб. с НДС
Выписка из технического паспорта на здание (строение) (Форма 1а)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=8	1 выписка	-	1 100,00	1 100,00
Позтажный план	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=15	1 кв.м.	-	5,71	2 083,58
Экспликация к позтажному плану	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=17	1 страница	1	233,99	233,99
Справка БТИ о состоянии здания / помещения (Форма 5)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=12	1 справка	-	1 100,00	1 100,00
Итого, руб. с НДС (округленно)					4 518

Источник: данные <https://www.mosgorbti.ru/>

Стоимость согласования перепланировки нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, алл. Беговая, д. 3

Показатель	Значение
Стоимость обследования для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки нежилого помещения, руб. с НДС	153 235
Стоимость разработки проектной документации на перепланировку нежилого помещения, руб. с НДС	83 000
Стоимость изготовления технической документации, руб. с НДС	4 518
Итого стоимость перепланировки (получения документации), руб. с НДС (округленно)*	241 000

* С учетом неизбежных погрешностей, которыми сопровождались расчеты, Оценщик посчитал целесообразным округлить полученные результаты.

Таким образом, стоимость получения документации для регистрации результатов устранения неправомерных перепланировок и переустройств нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, алл. Беговая, д. 3 составит 241 000 рублей с учетом НДС (округленно). Далее приведена стоимость объекта оценки с учетом стоимости перепланировки:

⁴⁷ <https://www.mosgorbti.ru/scope-of-activity.aspx?id=5&sid=277>

Наименование подхода	Значение	Весовые коэффициенты
Затратный	не применялся	не применялся
Сравнительный	28 050 958	50%
Доходный	27 214 567	50%
Рыночная стоимость объекта оценки без учета затрат на узаконивание перепланировки, руб. с НДС		27 632 763
Стоимость узаконивание перепланировки, руб. с НДС (округленно)		241 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС		27 391 763
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС (округленно)*		27 392 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв. м с НДС		75 067
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС (округленно)*		23 213 559
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв. м без НДС		63 616

* С учетом неизбежных погрешностей, которыми сопровождались расчеты, Оценщик посчитал целесообразным округлить полученные результаты.

В соответствии с требованиями п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Аналогичные требования включены и в действующие зарубежные стандарты оценки. Например, профессиональные стандарты оценки RICS⁴⁸ содержат следующее положения:

1.4 ...Фактически, если не обратить внимания заказчика на существенный фактор неопределенности, это может создать у него впечатление, что сделанные по итогам оценки заключения имеют больший вес, чем предполагалось, т. е. отчет об оценке введет заказчика в заблуждение, что является нарушением требований ... (к содержанию отчета).

3.5 При использовании в отчете математического расчета неопределенности оценки он должен сопровождаться соответствующим описанием использованного метода или модели и ограничений.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций⁴⁹ или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода⁵⁰.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно достижимая неопределенность («точность») оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10\text{-}25\%$ ⁵¹.

В сложившейся ситуации, исходя из характеристик оцениваемого объекта, состояния рынка, а также из принятой методологии и условий проведения расчетов, Оценщик полагает, что

⁴⁸ Профессиональные стандарты оценки RICS. Январь 2014, VPGA9 Оценка на рынках, подверженных изменениям: определенность и неопределенность в оценке.

⁴⁹ Известны лишь проекты подобных рекомендаций, см. например, «Рекомендации по раскрытию неопределенность результатов оценки» http://sr000.ru/press_center/news/749156/?sphrase_id=28929

⁵⁰ См. например, Зельдин М.А., Баринев Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3657>, Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf>

⁵¹ См., например, RICS/IPD Sale price – Valuations report – ежегодные (с 2003 г.) отчеты по исследованию соотношения «цена сделки – оценка» на европейских рынках недвижимости, публикуемые RICS