



Закрытое акционерное общество
«Научно-практический центр сертифицированной оценки»

ОГРН 1027739510996 от 06.11.2002 года ИНН 7712095679 КПП 774301001

Телефон: +7 (495) 789-12-26 Оперативная связь: +7 (909) 999-87-88

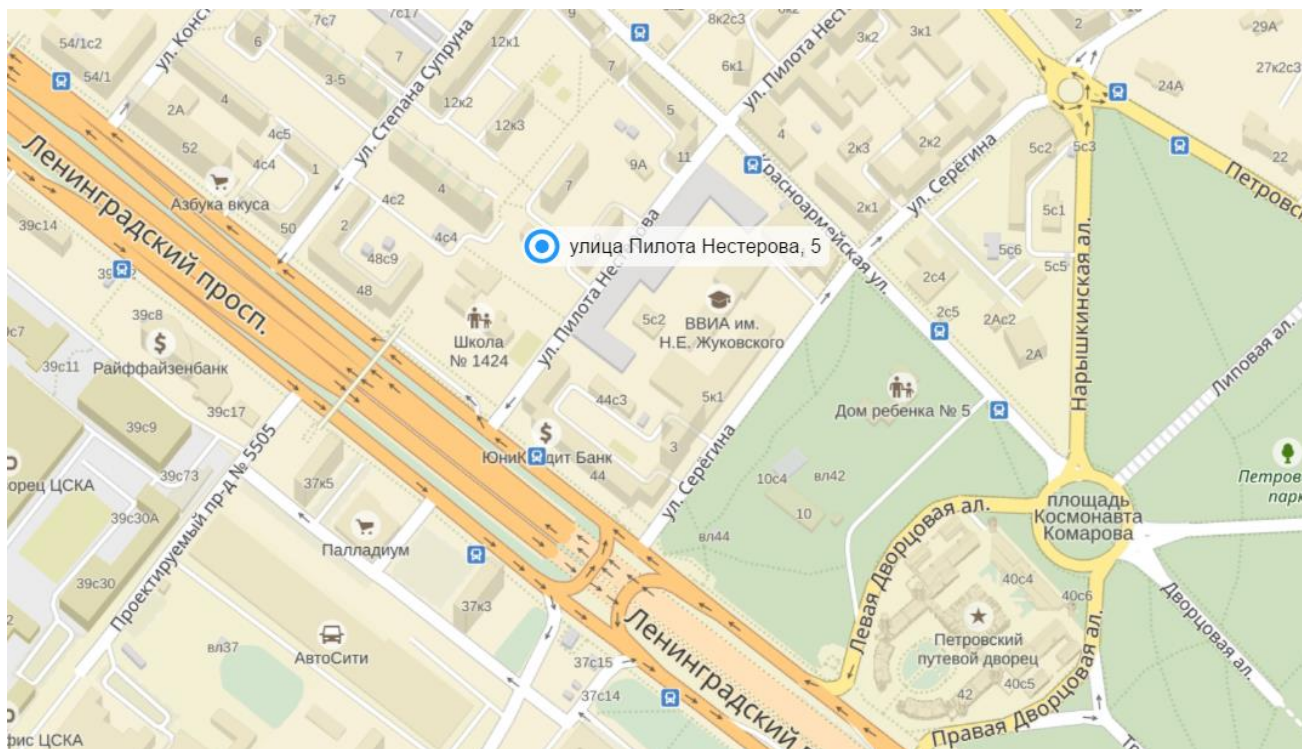
E-mail: info@ocenka77.ru, vakornilov@mail.ru Сайт: www.ocenka77.ru

Юридический адрес: 125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 69

Доп. офис: 141070, г. Королёв, ул. Ленина, д. 2Ж, офис 505

ОТЧЕТ № 2017-05

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Пилота Нестерова, д. 5, принадлежащих Открытому акционерному обществу «Издательство «Республика».



Дата оценки	01.12.2016 года.
Дата составления отчета	10.02.2017 года

Российская Федерация
Город Москва
2017

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оценщики Закрытого акционерного общества «Научно-практический центр сертифицированной оценки» произвели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих Открытому акционерному обществу «Издательство «Республика», в том числе:

- Объект оценки №1.

Вид права: Собственность. Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 405 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Пилота Нестерова. Кадастровый (или условный) номер: 77:09:0004009:1007. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 503293 от 12 октября 2011г.

- Объект оценки №2

Вид права: Собственность. Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 1 409 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Пилота Нестерова. Кадастровый номер: 77:09:0004009:1006. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 503291 от 12 октября 2011г.

- Объект оценки №3

Вид права: Собственность. Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577,8 кв. м, этаж подвал, 1, 2, 3, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 2, 3; помещение II - комнаты с 1 по 15; этаж 1, помещение III - комнаты с 2 по 9, с 11 по 14; этаж 2, помещение IV - комнаты с 8 по 15; этаж 3, помещение V - комнаты 1,2, 11, с 13 по 20, адрес объекта: г.Москва, ул. Пилота Нестерова, д.5. Условный номер: 77-77-09/007/2011-334. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 231590 от 25 февраля 2011г.

Дата оценки 01.12.2016г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки – для купли-продажи.

Основанием для проведения оценки является Договор на оказание услуг по оценке № 2016-27 от 14.11.2016г. с Дополнительным соглашением №1 от 09.12.2016г., заключенный между Открытым акционерным обществом «Издательство «Республика» и Закрытым акционерным обществом «Научно-практический центр сертифицированной оценки».

Оценка производилась на основании предоставленной Заказчиком документации. Характеристики оцениваемого объекта приведены в отчете об оценке. Отдельные части данного отчета могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничивающие условия.

Оценка была проведена в соответствии с:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ;
- Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России (обязательны для всех субъектов оценочной деятельности), в том числе:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297.
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 298.
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299.
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческое партнерство "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" (НП "АРМО").

ВЫВОД О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость оцененных объектов недвижимости, принадлежащих Открытому акционерному обществу «Издательство «Республика», на дату оценки 01.12.2016 года составляет суммарно 45 960 000 (Сорок пять миллионов девятьсот шестьдесят тысяч) рублей, в том числе:

№№ п.п.	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Вид права: Собственность. Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 405 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Пилота Нестерова. Кадастровый (или условный) номер: 77:09:0004009:1007. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 503293 от 12 октября 2011г.	6 022 000
2	Вид права: Собственность. Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 1 409 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Пилота Нестерова. Кадастровый номер: 77:09:0004009:1006. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 503291 от 12 октября 2011г.	20 982 000
3	Вид права: Собственность. Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577,8 кв. м, этаж подвал, 1, 2, 3, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 2, 3; помещение II - комнаты с 1 по 15; этаж 1, помещение III - комнаты с 2 по 9, с 11 по 14; этаж 2, помещение IV - комнаты с 8 по 15; этаж 3, помещение V - комнаты 1,2, 11, с 13 по 20, адрес объекта: г. Москва, ул. Пилота Нестерова, д. 5. Условный номер: 77-77-09/007/2011-334. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 231590 от 25 февраля 2011г.	18 956 000
ВСЕГО		45 960 000

Генеральный директор Закрытого акционерного общества
«Научно-практический центр сертифицированной оценки»,
Оценщик, Член НП АРМО (Св-во № 3043-14 от 10.10.2014г.,
№ по реестру 1175)

10.02.2017 г.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	10
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	12
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
7. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	15
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО - ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ	24
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ОБЛАСТИ.....	25
10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ	26
10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	26
10.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	28
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	29
12. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ	30
13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	37
14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	38
15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	48
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	60
17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	62
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	70
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	75
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. РАСЧЕТ ПОПРАВКИ НА ОБЪЕМ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.....	94
ПРИЛОЖЕНИЕ № 5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ С УЧЕТОМ ИЗНОСА	100

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Объект оценки</i>	• Объект оценки №1. Вид права: Собственность. Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 405 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Пилота Нестерова. Кадастровый (или условный) номер: 77:09:0004009:1007. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 503293 от 12 октября 2011г. • Объект оценки №2 Вид права: Собственность. Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 1 409 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Пилота Нестерова. Кадастровый номер: 77:09:0004009:1006. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 503291 от 12 октября 2011г. • Объект оценки №3 Вид права: Собственность. Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577,8 кв. м, этаж подвал, 1, 2, 3, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 2, 3; помещение II - комнаты с 1 по 15; этаж 1, помещение III - комнаты с 2 по 9, с 11 по 14; этаж 2, помещение IV - комнаты с 8 по 15; этаж 3, помещение V - комнаты 1,2, 11, с 13 по 20, адрес объекта: г.Москва, ул. Пилота Нестерова, д.5. Условный номер: 77-77-09/007/2011-334. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 231590 от 25 февраля 2011г.
<i>Собственник объекта оценки</i>	Открытое акционерное общество «Издательство «Республика»
<i>Место нахождения собственника</i>	Россия, 125993, г. Москва, ул. Пилота Нестерова, д. 5
<i>Оцениваемые права</i>	Право собственности
<i>Вид определяемой стоимости</i>	Рыночная
<i>Задача проведения оценки (предполагаемое использование результата оценки)</i>	Для купли-продажи.
<i>Дата оценки</i>	01.12.2016 года
<i>Выбранный вариант наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки</i>	Офисы класса «С»

Подробное описание, состав, параметры и характеристики объекта оценки, перечень правоустанавливающих документов, а также документов, определяющих количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества приведены далее в отчёте.

Отчет об оценке выполнен оценщиком Закрытого акционерного общества «Научно-практический центр сертифицированной оценки» Корниловым Владимиром Анатольевичем.

Информация о Закрытом акционерном обществе «Научно-практический центр сертифицированной оценки»:

<i>Полное фирменное наименование</i>	Закрытое акционерное общество «Научно-практический центр сертифицированной оценки»
<i>Сокращенное фирменное наименование</i>	ЗАО «НПЦСО»
<i>Телефон</i>	(495) 789-12-26, (909) 999-87-88
<i>E-mail</i>	info@ocenka77.ru
<i>Сайт в сети интернет</i>	www.ocenka77.ru
<i>Дата и номер государственной регистрации</i>	№935.581 от 11/03/1997г., присвоен Государственным учреждением Московская регистрационная палата.
<i>ИНН</i>	7712095679
<i>КПП</i>	774301001
<i>ОГРН</i>	1027739510996 от 06.11.2002 г.
<i>ОКПО</i>	46347461
<i>ОКВЭД</i>	70.31.2
<i>Место нахождения</i>	125445, г. Москва, ул. Смольная, д.69
<i>Почтовый адрес</i>	141070, г. Королёв, ул. Ленина, д. 2Ж, офис 505
<i>Сведения о страховании ответственности компании</i>	Ответственность юридического лица застрахована в ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» на сумму 10 000 000 руб. Полис страхования ответственности оценщика № 160000-035-000068 на срок с 17.04.2016 г. по 16.04.2018 г.

Информация об оценщике:

<i>Фамилия, Имя, Отчество оценщика</i>	Корнилов Владимир Анатольевич	
<i>Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</i>	Член НП «АРМО», свидетельство о членстве № 3043-14 от 10.10.2014 г., № по реестру 1175 от 22.02.2008 г.	
	<i>Полное наименование</i>	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
	<i>Краткое наименование</i>	НП «АРМО»
	<i>Адрес</i>	ул. Ленинская Слобода, 26, оф. 449, Москва, 115280
	<i>Почтовый адрес</i>	а/я 10, Москва, 115184
	<i>Телефон</i>	+7 495 269 2729, +7 499 372 7273
	<i>E-mail</i>	armo@sroarmo.ru
<i>Квалификация, документы о профессиональном образовании оценщика</i>	Диплом МИПК РЭА им. Г. В. Плеханова серия ПП №328492 от 30.06.2001 г., по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».	
<i>Информация о повышении квалификации оценщика</i>	Удостоверение о повышении квалификации по программе «Практика оценки стоимости недвижимости» в НОУ ДПО «ИПО». Регистрационный номер 0065/2014 от 18.04.2014 г.	
<i>Стаж работы оценщика в оценочной деятельности</i>	С 2003 г. по настоящее время.	

<i>Фамилия, Имя, Отчество оценщика</i>	Корнилов Владимир Анатольевич
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i>	Ответственность застрахована в страховой акционерной компании «Энергогарант» на сумму 1 000 000 руб. Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 160000-035-000070 на срок с 17.04.2016 г. по 16.04.2018 г.
<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	Закрытое акционерное общество «Научно-практический центр сертифицированной оценки», ОГРН 1027739510996 от 06.11.2002 года, место нахождения: 125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 69

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящей оценке использовались сравнительный и доходный подходы.

Анализ используемых данных и сделанных допущений позволяет сделать вывод, что результаты расчетов двумя подходами обладают приблизительно одинаковой достоверностью.

На этом основании результатам присвоен одинаковый вес. В результате справедливая стоимость определялась как среднее арифметическое от результатов оценки двумя подходами.

<i>Показатель</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Доходный подход</i>	<i>Сравнительный подход</i>
Результат, руб.	Часть здания общей площадью 577,8 кв. м без учета прав на земельный участок, с НДС	17 449 641	20 463 300
	Стоимость права собственности на участок общей площади 405 кв.м.	5 543 120	6 500 450
	Стоимость права собственности на участок общей площади 1409 кв.м.	19 313 919	22 649 550
<i>Вес результата подхода</i>		0,5	0,5
Взвешенный результат, руб.	Часть здания общей площадью 577,8 кв. м без учета прав на земельный участок, с НДС	8 724 821	10 231 650
	Стоимость права собственности на участок общей площади 405 кв.м.	2 771 560	3 250 225
	Стоимость права собственности на участок общей площади 1409 кв.м.	9 656 960	11 324 775
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Часть здания общей площадью 577,8 кв. м без учета прав на земельный участок, с НДС	18 956 471	
	Стоимость права собственности на участок общей площади 405 кв.м.	6 021 785	
	Стоимость права собственности на участок общей площади 1409 кв.м.	20 981 735	

В соответствии со статьей 30 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.»

По мнению оценщика, интервал изменения стоимости объекта оценки следующий:

	Объект оценки	Интервал, рублей	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Часть здания общей площадью 577,8 кв. м без учета прав на земельный участок, с НДС	17 449 641	20 463 300
	Стоимость права собственности на участок общей площади 405 кв.м.	5 543 120	6 500 450
	Стоимость права собственности на участок общей площади 1409 кв.м.	19 313 919	22 649 550

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость оцененных объектов недвижимости, принадлежащих Открытому акционерному обществу «Издательство «Республика», на дату оценки 01.12.2016 года составляет суммарно 45 960 000 (Сорок пять миллионов девятьсот шестьдесят тысяч) рублей, в том числе:

№№ п.п.	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Вид права: Собственность. Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 405 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Пилота Нестерова. Кадастровый (или условный) номер: 77:09:0004009:1007. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 503293 от 12 октября 2011г.	6 022 000
2	Вид права: Собственность. Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 1 409 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Пилота Нестерова. Кадастровый номер: 77:09:0004009:1006. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 503291 от 12 октября 2011г.	20 982 000
3	Вид права: Собственность. Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577,8 кв. м, этаж подвал, 1, 2, 3, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 2, 3; помещение II - комнаты с 1 по 15; этаж 1, помещение III - комнаты с 2 по 9, с 11 по 14; этаж 2, помещение IV - комнаты с 8 по 15; этаж 3, помещение V - комнаты 1,2, 11, с 13 по 20, адрес объекта: г.Москва, ул. Пилота Нестерова, д.5. Условный номер: 77-77-09/007/2011-334. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 231590 от 25 февраля 2011г.	18 956 000
ВСЕГО		45 960 000

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки:</i> (Описание, позволяющее осуществить его идентификацию. Вид, состав и адрес (местонахождение) объекта оценки)		Объект оценки №1 Вид права: Собственность. Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 405 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Пилота Нестерова. Кадастровый (или условный) номер: 77:09:0004009:1007. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 503293 от 12 октября 2011г. Объект оценки №2 Вид права: Собственность. Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 1 409 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Пилота Нестерова. Кадастровый номер: 77:09:0004009:1006. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 503291 от 12 октября 2011г. Объект оценки №3 Вид права: Собственность. Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577,8 кв. м, этаж подвал, 1, 2, 3, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 2, 3; помещение II - комнаты с 1 по 15; этаж 1, помещение III - комнаты с 2 по 9, с 11 по 14; этаж 2, помещение IV - комнаты с 8 по 15; этаж 3, помещение V - комнаты 1,2, 11, с 13 по 20, адрес объекта: г.Москва, ул. Пилота Нестерова, д.5. Условный номер: 77-77-09/007/2011-334. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 231590 от 25 февраля 2011г.
Имущественные права на объект оценки:		Право собственности.
Цель оценки:		Расчет рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения:	Предполагаемое использование результата оценки:	Купля-продажа.
	Ограничения, связанные с использованием результата оценки:	Для купли продажи.
Вид стоимости		Рыночная.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):		01.12.2016 года.
Срок проведения оценки:		С 09.12.2016 года по 10.02.2017 года.
Итого всего объектов оценки:		3

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Безусловная правоприменимость всех документов, предоставленных Заказчиком.
Наличие обременений, в т.ч. действующих (заключенных на срок более 11 мес.) договоров аренды, с указанием необходимости их учета или не учета:	Нет. Оценщик не учитывает обременения.
Дополнительные сведения:	Оценка проводится на основании документов, предоставленных Заказчиком. Оценщик исходит из предположения о верности, юридической значимости и необходимости использования всех документов, предоставленных Заказчиком. Существенным ограничением настоящей оценки является использование параметра «Плотность застройки», равного 14,895 тыс. кв. м. общей площади / га земельного участка. Все расчеты проведены на основании указанной плотности застройки. Плотность застройки оцениваемого объекта составляет 3,585 тыс. кв. м. общей площади / га земельного участка, то есть имеется значительная избыточная, с точки зрения расчета на основе рыночных данных, площадь участка. По данным, полученным от заказчика (Письмо от 17.09.2009 года № 001-ГПЗУ-1437/9-101-5 из Комитета по архитектуре и градостроительству правительства г. Москвы), реорганизация участков, выделенных для эксплуатации объекта оценки, части здания 577,8 кв.м, запрещена. Таким образом, избыток площади не имеет полезности для получения дополнительного дохода и стоимость объекта оценки не повышает. При снятии запрета на реорганизацию, стоимость земельных участков может существенно измениться.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка была проведена в соответствии с:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ;
- Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России (обязательны для всех субъектов оценочной деятельности), в том числе:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297.
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 298.
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299.
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческое партнерство "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" (НП "АРМО").

Обоснование применения стандартов

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

<i>Сведения о Заказчике</i>	Открытое акционерное общество «Издательство «Республика» ИНН 7714738565 КПП 771401001 ОГРН 1087746541299 Адрес местонахождения: 125993, г. Москва, ул. Пилота Нестерова, д. 5. Тел.: 8 (985) 764-57-93 E-mail: k7894668@yandex.ru
-----------------------------	---

<i>Сведения об оценщике</i>	Корнилов Владимир Анатольевич	
<i>Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</i>	Член НП «АРМО», свидетельство о членстве № 3043-14 от 10.10.2014 г., № по реестру 1175 от 22.02.2008 г.	
	<i>Полное наименование</i>	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
	<i>Краткое наименование</i>	НП «АРМО»
	<i>Адрес</i>	ул. Ленинская Слобода, 26, оф. 449, Москва, 115280
	<i>Почтовый адрес</i>	а/я 10, Москва, 115184
	<i>Телефон</i>	+7 495 269 2729, +7 499 372 7273
	<i>E-mail</i>	armo@sroarmo.ru
<i>Квалификация, документы о профессиональном образовании оценщика</i>	Диплом МИПК РЭА им. Г. В. Плеханова серия ПП №328492 от 30.06.2001 г., по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».	
<i>Информация о повышении квалификации оценщика</i>	Удостоверение о повышении квалификации по программе «Практика оценки стоимости недвижимости» в НОУ ДПО «ИПО». Регистрационный номер 0065/2014 от 18.04.2014 г.	
<i>Стаж работы оценщика в оценочной деятельности</i>	С 1995 г. по настоящее время.	
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i>	Ответственность застрахована в ПАО «Страховая акционерная компания «Энергогарант» на сумму 1 000 000 руб. Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 160000-035-000070 на срок с 17.04.2016 г. по 16.04.2018 г.	
<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	<i>Полное фирменное наименование</i>	Закрытое акционерное общество «Научно-практический центр сертифицированной оценки»
	<i>Сокращенное фирменное наименование</i>	ЗАО «НПЦСО»
	<i>Телефон</i>	(495) 789-12-26, (909) 999-87-88
	<i>E-mail</i>	info@ocenka77.ru
	<i>Сайт в сети интернет</i>	www.ocenka77.ru

	<i>Дата и номер государственной регистрации</i>	№935.581 от 11/03/1997г., присвоен Государственным учреждением Московская регистрационная палата.
	<i>ИНН</i>	7712095679
	<i>КПП</i>	774301001
	<i>ОГРН</i>	1027739510996 от 06.11.2002 г.
	<i>ОКПО</i>	46347461
	<i>ОКВЭД</i>	70.31.2
	<i>Место нахождения</i>	125445, г. Москва, ул. Смольная, д.69
	<i>Почтовый адрес</i>	141077, Московская обл., г. Королев, Октябрьский бульвар, д. 14, офис 10
	<i>Сведения о страховании ответственности компании</i>	Ответственность застрахована в ПАО «Страховая акционерная компания «Энергогарант» на сумму 10 000 000 руб. Полис страхования ответственности оценщика № 160000-035-000068 на срок с 17.04.2016 г. по 16.04.2018 г.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Правовая информация	- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 503293 от 12 октября 2011г. Вид права: Собственность. Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 405 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Пилота Нестерова. Кадастровый (или условный) номер: 77:09:0004009:1007. - Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 503291 от 12 октября 2011г. Вид права: Собственность. Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 1 409 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Пилота Нестерова. Кадастровый номер: 77:09:0004009:1006. - Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 231590 от 25 февраля 2011г. Вид права: Собственность. Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577,8 кв. м, этаж подвал, 1, 2, 3, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 2, 3; помещение II - комнаты с 1 по 15; этаж 1, помещение III - комнаты с 2 по 9, с 11 по 14; этаж 2, помещение IV - комнаты с 8 по 15; этаж 3, помещение V - комнаты 1,2, 11, с 13 по 20, адрес объекта: г.Москва, ул. Пилота Нестерова, д.5. Условный номер: 77-77-09/007/2011-334.
Технические характеристики	На объект оценки не предоставлена.
Бухгалтерская информация	Справка о балансовой стоимости Объекта оценки.
Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.
Иная информация	Письмо от 17.09.2009 года № 001-ГПЗУ-1437/9-101-5 из Комитета по архитектуре и градостроительству правительства г. Москвы

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении 2 к настоящему Отчету.

7. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что:

- Изложенные в данном Отчете факты верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
- Оценка Объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности:
 - Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - Заказчика. Не являются лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
 - В отношении объекта оценки оценщики не имеют вещные или обязательственные права вне договора.
 - Оценщики не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица - Заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
 - При работе над Отчетом не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
 - ЗАО «НПЦСО» не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.
- Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации, а также в соответствии со Стандартами оценки, указанными в разделе 4 настоящего Отчета.
- Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
- Ни одно лицо не оказывало давления на Оценщика, подписавшего данный Отчет.
- Размер денежного вознаграждения не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.
- Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием ответственности Оценщика и ЗАО «НПЦСО». Дополнительная имущественная ответственность обеспечена средствами компенсационного фонда саморегулируемой организации, указанной в п. 2.3. настоящего договора. Размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности установлены гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 503293 от 12 октября 2011г.
Вид права: Собственность. Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 405 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Пилота Нестерова. Кадастровый (или условный) номер: 77:09:0004009:1007.
Балансовая стоимость данного объекта оценки на дату оценки составляет 588 597 рублей.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 503291 от 12 октября 2011г.
Вид права: Собственность. Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 1 409 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Пилота Нестерова. Кадастровый номер: 77:09:0004009:1006.
Балансовая стоимость данного объекта оценки на дату оценки составляет 2 047 736 рублей.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 231590 от 25 февраля 2011г.
Вид права: Собственность. Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577,8 кв. м, этаж подвал, 1, 2, 3, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 2, 3; помещение II - комнаты с 1 по 15; этаж 1, помещение III - комнаты с 2 по 9, с 11 по 14; этаж 2, помещение IV - комнаты с 8 по 15; этаж 3, помещение V - комнаты 1,2, 11, с 13 по 20, адрес объекта: г.Москва, ул. Пилота Нестерова, д.5. Условный номер: 77-77-09/007/2011-334.
Балансовая стоимость данного объекта оценки на дату оценки составляет 68 727 рублей.

Реквизиты юридического лица – собственника оцениваемых объектов недвижимости:

Полное наименование	Открытое акционерное общество «Издательство «Республика»
Сокращенное наименование	ОАО «Издательство «Республика»
Дата государственной регистрации	21.04.2008г., МРИ ФНС № 46 по г. Москве
Основной государственный регистрационный номер	1087746541299
Место нахождения	125993, г. Москва, ул. Пилота Нестерова, д. 5
ИНН	7714738565
КПП	771401001

Местоположение оцениваемого объекта

Объект оценки расположен в северном административном округе г. Москвы, район Аэропорт, по адресу: г. Москва, ул. Пилота Нестерова. Территория вокруг Объект оценки благоустроена. В наличии все инженерные коммуникации.

Округ, район:	Северный Административный Округ, район Аэропорт
Ближайшая станция метрополитена:	Ближайшее метро: Аэропорт - 960 метров Динамо 1.1 км Сокол 2.2 км Дмитровская - 2 600 метров Беговая - 2 600 метров
Окружение:	Окружение смешенное, в основном представлено зданиями деловой сферы и жилыми многоэтажными зданиями.

Рассматриваемый объект расположен в жилой зоне района Аэропорт ЦАО г. Москвы. По соседству располагаются жилые многоэтажные дома и образовательные учреждения. Участок фактически располагается на второй линии Ленинградского проспекта, являющегося крупным и значимыми транспортным и торговым коридором г. Москвы.

Месторасположение рассматриваемого объекта недвижимости можно охарактеризовать как выгодное для размещения объектов делового значения. Близость нескольких станций метро и наземного общественного транспорта, близость крупной автомагистрали (Ленинградский проспект).

Расположение объекта оценки на карте города Москвы:



Информация из публичной кадастровой карты по объектам, подлежащим оценке:

Помещения. Кадастровый номер отсутствует.

Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения: 77:09:0004009:1070.

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ОКС 55,796583 37,545799

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

1. 77:09:0004009:1070
Москва г, ул Пилота Нестерова, д 5

Информация Услуги

Тип: Здание

Кад. номер: 77:09:0004009:1070

Кад. квартал: 77:09:0004009

Статус: Ранее утленный

Наименование: -

Адрес: Москва г, ул Пилота Нестерова, д 5

Форма собственности: -

Кадастровая стоимость: 50 876 252,16 руб.

Общая площадь: 1 139,8 кв. м

Основные характеристики

общая этажность: 3

подземная этажность: 1

материал стен: -

площадь застройки: -

завершение строительства: 1939

ввод в эксплуатацию: 1939

Назначение: Нежилое здание

Кадастровый инженер: ГУП МосстрБТИ

Дата постановки на учет: 27.05.2012

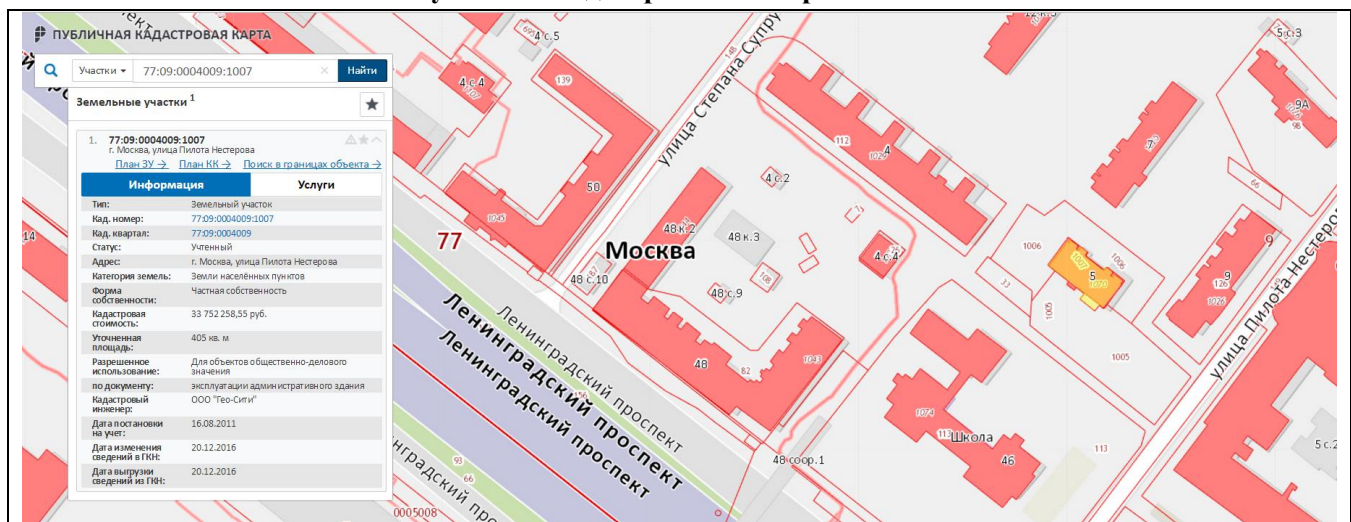
Дата изменения сведений в ГИОС: 22.12.2016

Дата и номер внесения сведений в ГРН: 22.12.2016

Тип:	Здание
Кад. номер:	77:09:0004009:1070
Адрес:	Москва г, ул Пилота Нестерова, д 5

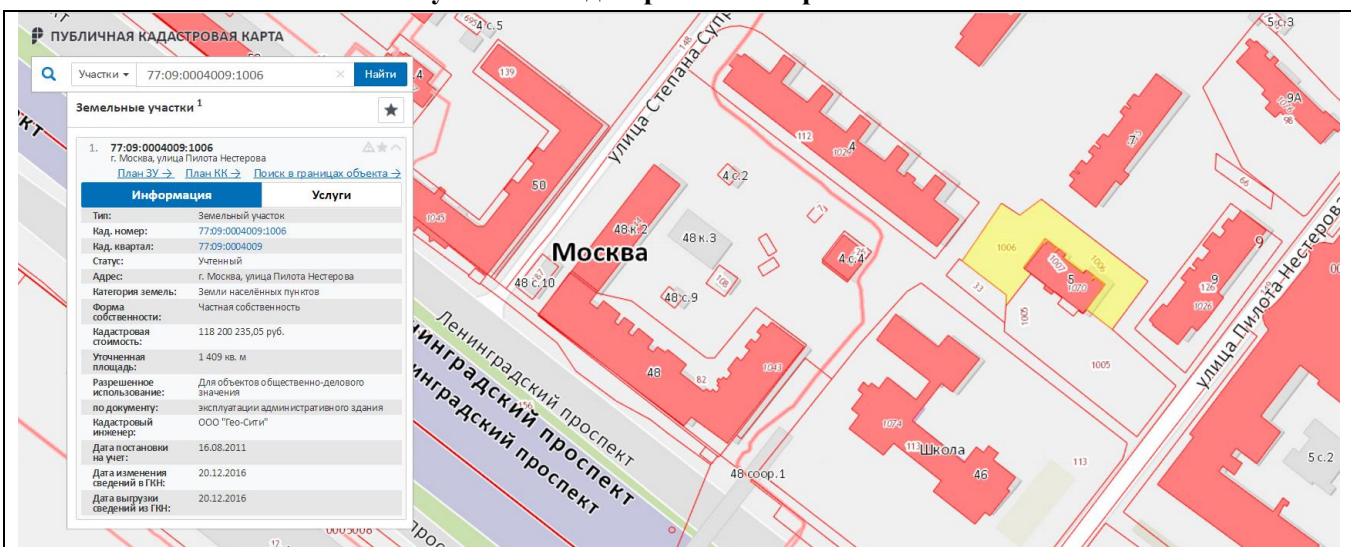
Кадастровая стоимость:	50 876 352,16 руб.
Общая площадь:	1 139,8 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	3
подземная этажность:	1
завершение строительства:	1939
ввод в эксплуатацию:	1939
Назначение:	Нежилое здание

Земельный участок. Кадастровый номер: 77:09:0004009:1007



Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:09:0004009:1007
Адрес:	г. Москва, улица Пилота Нестерова
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	33 752 258,55 руб.
Уточненная площадь:	405 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
по документу:	эксплуатации административного здания

Земельный участок. Кадастровый номер: 77:09:0004009:1006



Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:09:0004009:1006

Адрес:	г. Москва, улица Пилота Нестерова
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	118 200 235,05 руб.
Уточненная площадь:	1 409 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
по документу:	эксплуатации административного здания

Осмотр Объекта оценки

Осмотр Объекта оценки проведен Оценщиком Корниловым Владимиром Анатольевичем 10.01.2017 года.

Фотографии по результатам осмотра приведены в Приложении №3 к настоящему отчету.

По результатам осмотра установлены основные конструктивные элементы оцениваемого строения:

Общее описание здания, в котором расположены, помещения, подлежащие оценке	Трехэтажное здание с подвалом. Капитальность здания не ниже 2.
Количественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки	Помещения общей площадью 577,8 кв. м. Установление площади помещений по отдельным этажам без поэтажного плана выходит за границы профессиональных обязанностей Оценщика. Высота помещений по этажам: Подвал 3,30 м 1 этаж 3,50 м 2 этаж 3,50 м 3 этаж 3,50 м
Санитарные и электротехнические работы	Отопление центральное от ТЭЦ. Холодное и горячее водоснабжение, канализация и электричество от городских сетей.
Год постройки	1939 (информация из публичной кадастровой карты)
Качественные характеристики объекта оценки	Материал стен – кирпич, оштукатурено и окрашено. Перекрытия сборные - железобетонные. Оконные проемы – пластиковые стеклопакеты. Напольное покрытие – линолеум, ламинат, плитка. Дверные проемы – металлические и деревянные. Потолок – частично подвесной гипсокартонный / оштукатуренный и окрашенный. Кровля скатная металлическая по деревянной обрешетке. Объект оценки находится в рабочем состоянии. По результатам визуального осмотра требуется частичный ремонт: части фасада, цоколя, внутренних стен, потолков, покрытия пола.
Текущее использование объекта оценки	Административное.

Определение класса оцениваемого объекта недвижимости

Для проведения оценки объекты были классифицированы в соответствии со следующими таблицами (источник – «О краткой классификации недвижимости», <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>):

Офисные помещения									
№ n/n	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

Как можно заметить, данная краткая классификация удобна в применении, отражает качество имеющейся недвижимости, и позволяет легко и быстро сориентироваться в отнесении недвижимости к тому или иному классу.

Определение принадлежности объекта оценки к конкретному классу офисных помещений:

Наименование параметра	Характеристика параметра для рассматриваемого объекта	Значение параметра
местоположение	Помещения обладают хорошей транспортной доступностью, как автомобильным, так и городским общественным транспортом. В непосредственной близости Ленинградский проспект. Удаление от станции метро «Динамо» - 1,1 км, «Аэропорт» - 960 м. ТТК на расстоянии 1,5 км.	5
состояние	Устаревшее офисное здание со стандартной отделкой в хорошем состоянии (требуется частичный ремонт)	2
конструктивно-планировочные решения	Высота помещения не менее 3,0м. Коридорная система. Различные планировочные решения в рамках одного здания.	3
парковка	Неорганизованная и неохраняемая парковка с достаточным количеством мест. Неудобный подъезд к территории парковки	3
инфраструктура	Отсутствие инфраструктуры обслуживания бизнеса и отдыха.	2
ИТОГО		15
ВЫВОД по принадлежности к классу офисных помещений		С

Оценщики допускают, что объекты могут быть классифицированы каким-либо иным способом, с использованием альтернативной классификации, но это не должно отразиться на результатах оценки, так как классификация используется только для обоснованного отбора аналогов и анализа ценообразующих факторов.

Выводы:

Оценщиком были сделаны следующие заключения о факторах, которые являются основополагающими для определения рыночной стоимости объекта оценки:

- Местоположение – помещения обладают хорошей транспортной доступностью, как автомобильным, так и городским общественным транспортом. В непосредственной близости расположена одна из главных радиальных магистралей города – Ленинградский проспект. Удаление от станции метро «Динамо» - 1,1 км, станции метро «Аэропорт» - 960 м, ТТК расположено на расстоянии 1,5 км;
- Общее состояние строения и внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств удовлетворительное - требуется частичный ремонт;
- На земельных участках, входящих в состав объекта оценки существует неорганизованная и неохраняемая парковка с достаточным количеством мест. Подъезд к территории парковки неудобный. Территория обнесена металлическим ограждением.
- Вид права на объект – собственность;
- Вид права на земельный участок - собственность;
- Ограничения или обременения не зарегистрированы

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

<i>Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)</i>	Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.
<i>Основные критерии анализа НЭИ</i>	При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа: 1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. 2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. 3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. 4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта
<i>Анализ НЭИ</i>	Задача данного анализа НЭИ объекта оценки – определить варианты дальнейшего использования оцениваемых объектов исходя из анализа экономической среды, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ. Объект оценки предназначен для использования в качестве офиса класса С. Помещения можно использовать только в качестве помещений данного назначения, так как их использование в другом качестве приведет к необходимости переоформления документов. Земельные участки относятся к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования: для объектов общественно-делового значения. С точки зрения законодательно разрешенного использования приоритетным является размещение офисного здания. По заключениям Оценщиков, единственным вариантом использования объекта оценки, является его текущее использование, а именно эксплуатация и сдача в аренду в качестве офиса класса С. Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование объекта оценки в качестве офиса класса С, т.е при его текущем использовании. Поскольку Оценщик не располагает информацией о возможности изменения целевого назначения земельных участков в составе объекта оценки, дальнейшее

	рассмотрение остальных критериев наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки в данном анализе Оценщик счел нецелесообразным.
<i>Заключение по анализу НЭИ</i>	Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических параметров объектов, их расположения, доступности, экономической среды и анализа рынка, сделан вывод о наиболее эффективном использовании объекта оценки достигается при его использовании по прямому назначению, в качестве офиса класса С.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ

Организация экономического сотрудничества и развития повысила глобальный экономический прогноз на 2017 год, поскольку рост будет поддерживаться фискальными стимулами, несмотря на слабую торговлю и инвестиции.

Хотя остается неопределенность по поводу экономики США, после избрания президентом республиканца Дональда Трампа, и решения Британии выйти из Европейского союза, ОЭСР повысила прогноз роста для крупнейших экономик. Тем не менее, она предупредила о растущем протекционизме, что может сказываться на экономическом росте.

ОЭСР ожидает, что мировая экономика вырастет на 3,3% в следующем году по сравнению с прогнозом роста на 3,2%, сделанным в сентябре. В 2018 году, мировая экономика, по прогнозам, вырастет на 3,6%, говорится в отчете.

Базирующаяся в Париже организация заявила, что финансовые стимулы и прогресс в области торговой политики помогут вытащить глобальную экономику из "ловушки низких темпов роста".

Но она добавила, что "ухудшение протекционизма и угрозы торговых санкций могут нивелировать большую часть влияния фискальных инициатив на внутренний и мировой рост, оставив страны в более плохом финансовом положении".

Экономика Японии, как ожидается, вырастет на 1%, сообщила ОЭСР, повысив прогноз с 0,7%. Третья по величине экономика в мире, как ожидается, зафиксирует рост на 0,8% в 2018 году.

ОЭСР сообщила, что Банк Японии должен сохранить свою денежно-кредитную политику смягчения до достижения инфляции стабильно выше 2%. Она добавила, что реализация "более детального и надежного плана консолидации, включая путь постепенного повышения ставки налога на потребление, имеет важное значение" для поддержания доверия к государственным финансам Японии.

Экономика США, как ожидается, выиграет от "экспансионистской налогово-бюджетной политики" Трампа. ОЭСР прогнозирует расширение на 2,3% валового внутреннего продукта, больше, чем в предыдущей оценке – 2,1% в 2017 году. Ожидается, что экономика вырастет на 3% в 2018 году.

"Новая администрация будет приступить к реализации своих приоритетов политики в следующем году и в этом контексте налогово-бюджетная политика, согласно прогнозам, станет более экспансионистской, так как государственные расходы и инвестиции увеличатся, в то время как налоги будут сокращены", - говорится в докладе. "Это даст толчок экономике, в частности, в 2018 году".

Экономика Еврозоны, как ожидается, вырастет на 1,6% в 2017 году, по сравнению с 1,4% в предыдущем прогнозе, и на 1,7% в 2018 году. Прогноз развития британской экономики на 2017 год был пересмотрен до роста на 1,2% с 1,0%, а в 2018 году ОЭСР ожидает расширение на 1%.

"Непредсказуемость процесса выхода из Европейского союза является важнейшим недостатком в плане риска для экономики", - говорится в докладе. "Улучшение перспектив упорядоченного выхода из Европейского союза при сохранении прочных торговых связей с блоком будет поддерживать больший рост в краткосрочной перспективе, чем прогнозировалось ранее".

Организация повысила прогноз для китайской экономики до 6,4% с 6,2%.

Экономика России

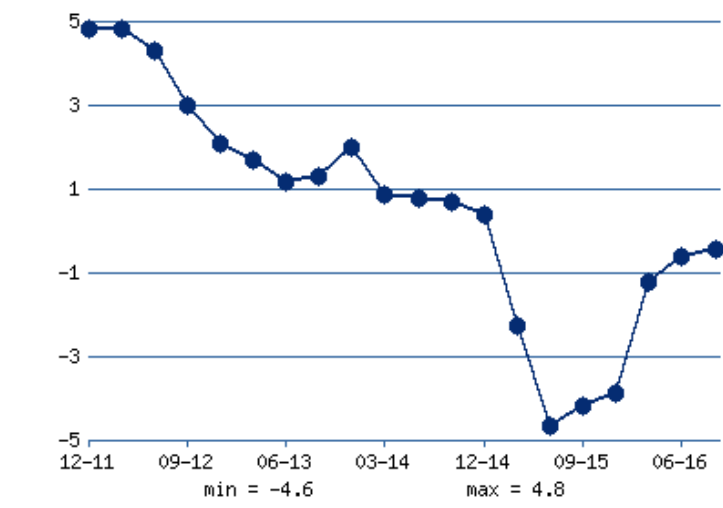
Валовой внутренний продукт России сократился на 0,4% в третьем квартале 2016 года в годовом исчислении в соответствии с прогнозными показателями, говорится в сообщении Федеральной службы государственной статистики (Росстат), со ссылкой на предварительные данные.

Это сопоставимо с сокращением ВВП России на 0,6% в годовом исчислении во втором квартале, и добавляет доказательств того, что экономика России постепенно выходит из глубокого спада. Это было наименьшее сокращение в течение семи кварталов. Россия застряла в рецессии по причине низких цен на нефть, а также санкций по Украине, которые закрыли доступ к рынкам капитала.

Промышленное производство в России упало на 0,2% в годовом исчислении в октябре 2016 года, после снижения на 0,8% в предыдущем месяце, что ниже рыночных ожиданий - снижение на 0,4%.

Производство в обрабатывающей промышленности снизилось на 0,8% (-1,6% в сентябре); в горнодобывающей промышленности и разработке карьеров увеличилось более медленными темпами - 0,8% (+2,1% в сентябре); в коммунальном секторе выросло на 1,1% (+1,4% в сентябре). В месячном исчислении объемы промышленного производства подскочили на 5,8%.

Темпы роста ВВП России, % к аналогичному кварталу предыдущего года



Положительное сальдо торгового баланса России снизилось до \$7,38 млрд. в сентябре 2016 года, по сравнению с профицитом в размере \$9,5 млрд. годом ранее, но оказалось выше ожиданий рынка - \$6,9 млрд. Экспорт упал на 3%, самый низкий показатель с августа 2014 года. В то же время, импорт вырос на 7,9%, увеличение второй месяц подряд. В первые девять месяцев текущего года профицит торгового баланса сократился по сравнению с предыдущим годом на 46,6% до \$63,1 млрд., экспорт снизился на 23,4%, а импорт сократился на 4%.

Увеличение стоимости жизни в крупнейшей стране Европы замедлилось в ноябре, так как инфляция цен на продукты питания снизилась, но недостаточно, чтобы оправдать новое снижение процентной ставки центральным банком.

Темпы роста российских потребительских цен замедлились с 6,1% в годовом исчислении в октябре до 5,8% в ноябре, так как инфляция цен на продукты питания упала с 5,7% до 5,2% на фоне хорошего урожая. Ценовое давление отступало по всем направлениям: рост цен на непродовольственные товары снизился с 7,0% до 6,7%, а рост цен на услуги с 5,4% до 5,3%. Так называемый базовый индекс потребительских цен также упал с 6,4% до 6,2%.

Уровень безработицы в России снизился до 5,4% в октябре 2016 года по сравнению с 5,5% годом ранее, и в соответствии с рыночными ожиданиями. Число безработных уменьшилось на 152 тыс. до 4,103 млн., а численность экономически активного уменьшилась на 0,2 млн. до 76,6 млн. человек (52% населения). В предыдущем месяце, уровень безработицы составил 5,2%.

Источник: <http://www.ereport.ru/reviews/rev201611.htm>

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ОБЛАСТИ

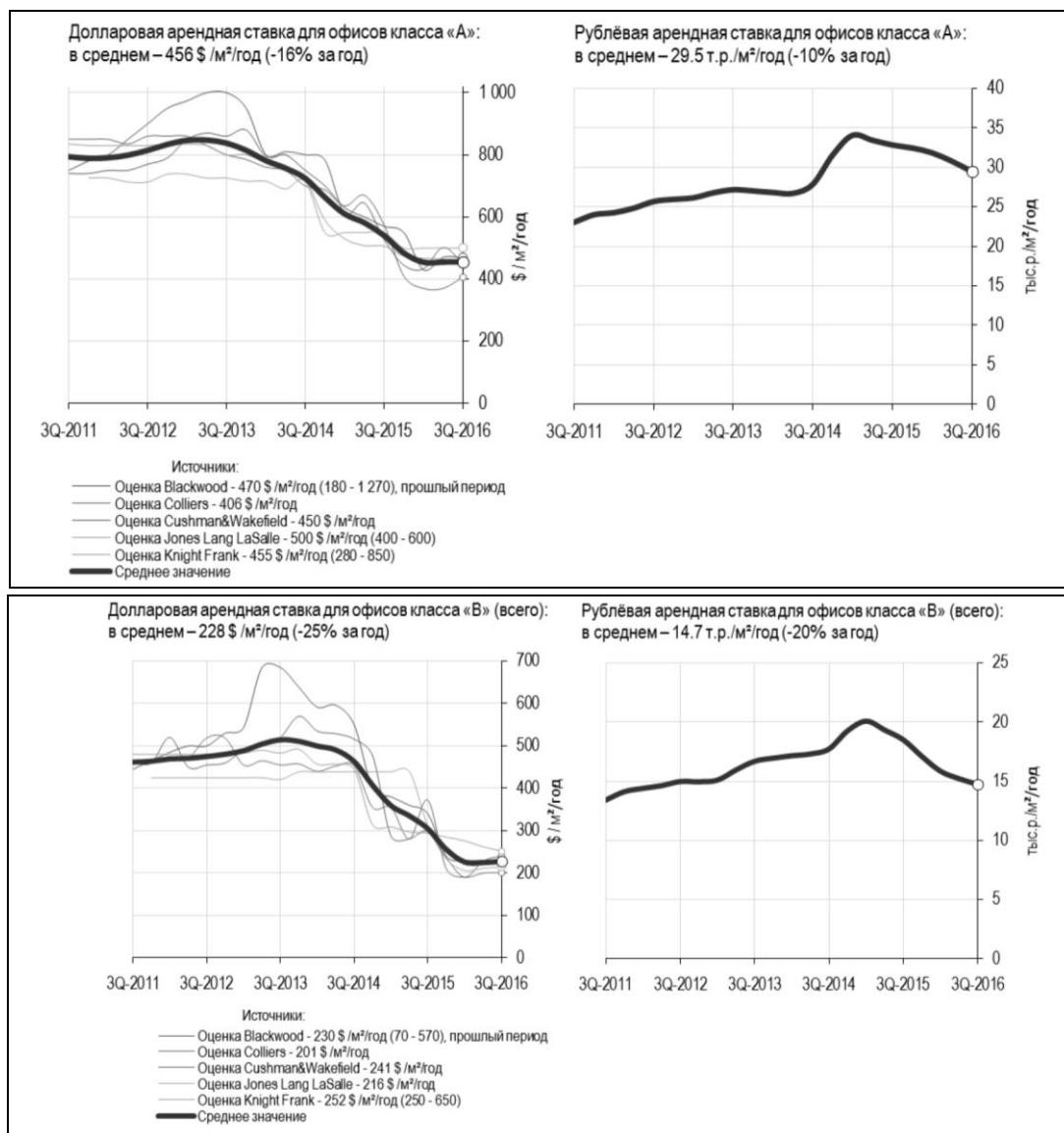
Объект оценки представляет собой нежилые помещения в 3-х этажном административном здании на обособленной о огороженной территории с возможностью использовать имеющиеся земельные участки для парковки автомобилей. Окружающая застройка представлена жилыми, общественными (школы и т.п.) и административными зданиями.

В разделе 8 определена принадлежность объекта оценки к классу офисных помещений С.

10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

«Пересмотры коммерческих условий в сегменте аренды продолжились в III квартале 2016 г. При этом, мы видим активность крупных компаний, которые переезжают в новые офисы на более выгодных условиях (в том числе и с расширением занимаемых площадей). Вместе с тем с начала года сильными драйверами спроса остаются государственные структуры и финансовые организации.

Текущая структура спроса по типу сделок демонстрирует увеличение активности по приобретению офисов в собственность относительно прошлого года. Регулярность и объемы сделок снизились по сравнению с докризисными периодами, но с начала 2016 г. 20% сделок пришлось на сегмент «продаж», тогда как в аналогичный период 2015 г. доля не превышала 6%». (Источник: Colliers)



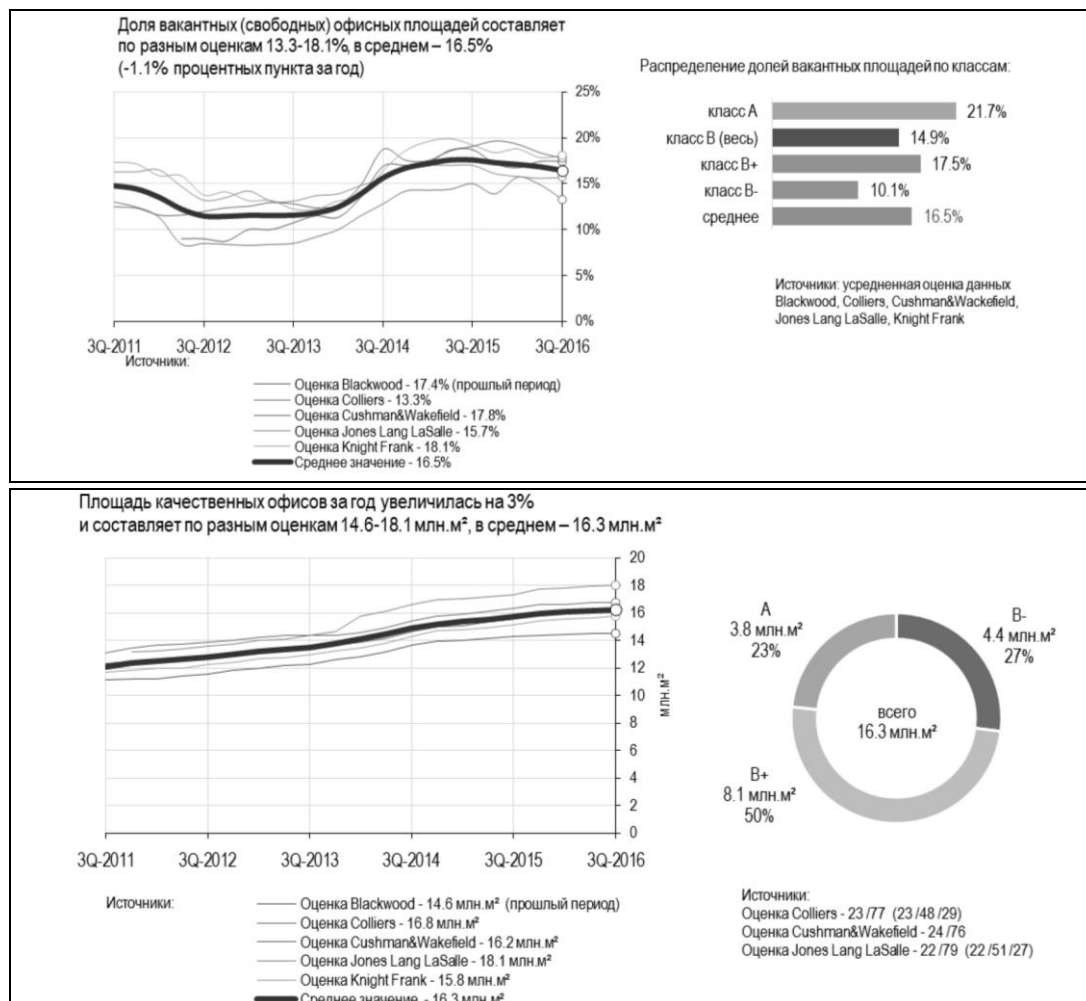
Источник: Обзор недвижимости группы компаний «Конти», «Обзор рынка недвижимости Москвы, 3 квартал 2016г.», www.konti.ru.

10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

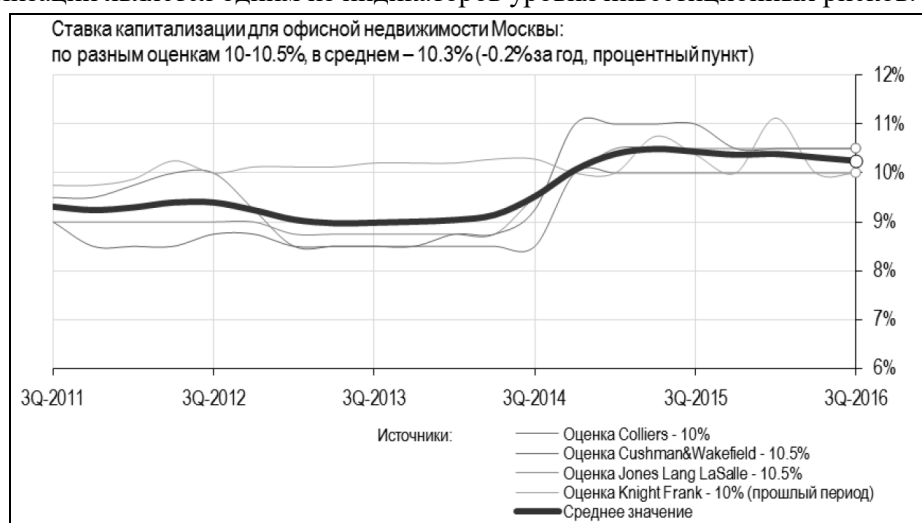
«Как и ожидалось, в начале 2016 года сроки реализации большинства строящихся объектов были перенесены. По многим проектам срок сдвинулся на 2017 г. Некоторые проекты из офисных были перепрофилированы в жилые. По-прежнему достаточно большой объем (около миллиона кв.м) офисных помещений находится в стадии строительства. Однако активность на этих стройках настолько

низкая, что ввод в эксплуатацию этих объектов растянется на ближайшие года три, как минимум». (Источник: Cushman & Wakefield)

По итогам 2016 года объем ввода ожидается наименьшим за 10 лет. (Источник: Jones Lang LaSalle)



Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков.



«Основная активность до конца года будет сосредоточена в децентрализованных субрынках...

Что касается сегмента продаж то роста цен на офисы мы не ожидаем по крайней мере до середины 2017 г., однако рынок будет становится более сбалансированным с точки зрения спроса и

предложения, количество сделок на рынке продаж и приобретений офисной недвижимости будет умеренным». (Источник: Colliers)

«Рост поглощения качественных офисных площадей на фоне ожидаемого снижения объема ввода в эксплуатацию приведет к дальнейшему снижению уровня вакантных площадей в офисах Москвы.

По мере восстановления рынка увеличение запрашиваемых ставок аренды в Москве будет происходить неравномерно. В первую очередь рост ожидается в деловых районах, которые сегодня наиболее востребованы на фоне снизившихся ставок аренды, – между Садовым кольцом и третьим транспортным кольцом. Собственники офисных зданий в районе МКАД на фоне высокой конкуренции как с децентрализованными, так и менее удачными объектами начнут увеличивать ставки аренды в последнюю очередь. Рост арендных ставок может произойти не раньше второго полугодия 2017 г.» (Источник: Knight Frank).

Источник: Обзор недвижимости группы компаний «Контини», «Обзор рынка недвижимости Москвы, 3 квартал 2016г.», www.konti.ru.

10.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Ввод новых офисных площадей за год (с 3 кв. 2015) составил около 474 тыс.м², что является рекордно низким показателем за последние несколько лет. За 2015 и начало 2016 года установился тренд снижения строительной активности, возникший из-за перепроизводства строительства в предшествующие годы, вызвавшее избыточность предложения. По-прежнему высока доля переносов сроков ввода в эксплуатацию строящихся объектов.

В динамике спроса наметился разворот, после падения последних двух лет. Количество сделок возросло относительно прошлого года, крупные компании наращивают ликвидные инвестиционные активы. В результате баланс спроса и предложения стабилизировался.

Средние значения арендных ставок продолжили снижение:

- в классе «А» – 29.5 тыс.руб./м²/год (-10% за год) или 456 \$ /м²/год (-16% за год);
- в классе «В» – 14.7 тыс.руб./м²/год (-20% за год) или 228 \$ /м²/год (-25% за год).

Незначительное снижение ставок капитализации свидетельствует о стабилизации уровня инвестиционных рисков.

Говоря о тенденциях и прогнозах рынка офисной недвижимости, эксперты отмечают, с одной стороны – последствия кризиса последних двух лет (перепроизводство и снижение строительной активности), с другой – стабилизацию и потенциал для роста (восстановление баланса спроса и предложения, рост объемов инвестиций). Окончательный срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости специалисты связывают с общим улучшением состояния экономики, прогнозирующийся со второй половины 2017 года.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297) :

23. Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;*
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;*
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;*
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;*
- д) составление отчета об оценке.*

12.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

<i>Основные подходы, применяемые при оценке</i>	При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
<i>Сравнительный подход</i>	Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В соответствии с п.22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611) : 22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения: а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений; б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным; в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке; г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема; д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания. При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

	При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости; е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: • передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); • условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); • условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); • вид использования и (или) зонирование; • местоположение объекта; • физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики; • экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); • наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; • другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость; ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устаревания, ставок капитализации и дисконтирования. Вывод о возможности использования и выбор методов в рамках сравнительного подхода к оценке. Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества. Изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах предложения и характеристиках объектов-аналогов, оценщик сделал вывод о целесообразности использования сравнительного подхода для оценки данного вида недвижимого имущества. Для объекта оценки наиболее корректно применение метода сравнительного анализа продаж с использованием элементов регрессионного анализа.
Доходный подход	Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

	В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611) : 23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения: а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов; б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям; в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту; г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость; д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем; е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода; ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости. Вывод о возможности использования и выбор методов в рамках доходного подхода к оценке. На дату оценки применение данного подхода по мнению оценщика целесообразно, так как имеется вся необходимая информация. Для объекта оценки наиболее корректно применение метода прямой капитализации.
Затратный подход	Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на

воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В соответствии с п.24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611) :

24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;*
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;*
- определение прибыли предпринимателя;*
- определение износа и устареваний;*
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;*
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;*

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;*
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;*
- сметных расчетов;*
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;*
- других данных;*

	ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ; з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок; и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости. Вывод о возможности использования и выбор методов в рамках затратного подхода к оценке. На дату оценки применение данного подхода по мнению оценщика нецелесообразно, так как: - В соответствии с п.24 а) Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений – в настоящей оценке оцениваются именно помещения - часть здания; - В соответствии с п.24 в) Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) – в настоящей оценке оцениваются офисные помещения, которые имеют активный рынок продаж и аренды, и, кроме того, не являются объектами недвижимости специального назначения и использования.
Особенности оценки земельных участков	Основной особенностью определения рыночной стоимости земли является то, что она рассчитывается исходя из наиболее эффективного, а не существующего или текущего использованием земельного участка. При этом застроенный участок условно рассматривается как незастроенный. Наиболее эффективным использованием земли (НЭИ) является наиболее вероятное использование земельного участка, которое физически возможно, экономически оправдано, соответствует требованиям законодательства, финансово осуществимо и при котором расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка. В этом случае стоимость земли будет

являться стоимостью при существующем использовании, а рыночной стоимостью.

Применение принципа наиболее эффективного использования означает, что рыночная стоимость земли определяется не по фактическому доходу от существующего использования земельного участка, который может быть очень незначительным, а исходя из ожидаемых доходов от других видов его использования. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет, и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Основные факторы, влияющие на формирование рыночной стоимости земли

К основным факторам, влияющим на формирование рыночной стоимости земли, относятся:

- полезность, которая связана с ожиданиями доходов от использования земельного участка и, в свою очередь, зависит от социальных, экономических, правовых и природных факторов;
- ограниченность (дефицит) земли, которая выражается, в том, что на рынок может быть выставлено ограниченное количество земельных участков;
- спрос на землю, который выражается в том, что стоимость земли определяется платежеспособным уровнем покупателей (уровнем доходов населения);
- внешнее окружение и местоположение, которое создает различные виды полезности земельного участка;
- меры государственного регулирования, которые устанавливают ограничения в способах использования земли и, следовательно, получения дохода.

Эти факторы следует учитывать при проведении анализа наиболее эффективного использования земли и прогнозирования доходов от оцениваемого земельного участка.

При проведении анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) земли в составе застроенного участка применяется методы, направленные на выделение стоимости земли из стоимости единого объекта недвижимости.

Рыночная стоимость земельных участков определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

При оценке земли, как территории или пространства, применяются только методы сравнительного и доходного подхода.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Особенности применения затратного подхода

Методы затратного подхода применяются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости.

Особенности применения сравнительного подхода

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым земельным рынком считаются самыми надежными и достоверными.

В отечественных условиях применение сравнительных методов в данный момент времени пока затруднено или невозможно для целого ряда категорий земель, в частности, сельскохозяйственных и лесных угодий, в силу недостатка

необходимой информации о сделках и отсутствия открытого рынка земельных участков.

Особенности применения доходного подхода

Доходный подход заключается в преобразовании периодических доходов в абсолютную величину стоимости.

Оценка земли методами доходного подхода может проводиться посредством капитализации земельной ренты, рассчитываемой в виде:

- арендных платежей за землю;
- чистого операционного дохода, образующегося при использовании земельного участка.

Выделяют два вида методов доходного подхода:

- методы прямой капитализации дохода;
- методы дисконтирования денежных потоков.

Прямая капитализация заключается в использовании коэффициентов капитализации, рассчитанных по данным сделок с земельными участками.

Методы дисконтирования денежных потоков заключаются в суммировании всех будущих доходов, дисконтированных на день определения стоимости.

Наиболее надежные и приемлемые результаты дают методы прямой капитализации, когда в качестве коэффициентов капитализации используются величины, рассчитанные по данным сделок с земельными участками.

Методы дисконтирования денежных потоков или сокращенно ДДП признаются недостаточно надежными способами оценки рыночной стоимости из-за большой неопределенности исходных параметров, учитываемых в расчетах. Они представляют собой только прогнозные характеристики, которые всегда сопряжены с ошибками.

Кроме прогнозов методы ДДП применяются для проведения анализа наиболее эффективного использования, расчета инвестиционной стоимости и расчета рыночной стоимости недвижимости, ориентированной на инвестиции, прежде всего, в районах с высокой плотностью застройки.

Методы ДДП также целесообразно применять для оценки единых объектов недвижимости, разделение стоимости которых по элементам не имеет экономического смысла или невозможно, например, многолетних насаждений, сельскохозяйственных угодий, обустроенных мелиоративными сооружениями, прудовых хозяйств.

13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В разделе 12. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ сделан вывод о том, что на дату оценки применение затратного подхода по мнению оценщика нецелесообразно.

На этом основании Оценщик не использует затратный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В разделе 12. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ сделан вывод о том, что на дату оценки применение сравнительного подхода по мнению оценщика целесообразно.

На этом основании Оценщик использует сравнительный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Для объекта оценки наиболее корректно применение метода сравнительного анализа продаж с использованием элементов регрессионного анализа.

Объект оценки является офисом класса С и состоит из следующих объектов права:

- Вид права: Собственность. Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 405 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Пилота Нестерова. Кадастровый (или условный) номер: 77:09:0004009:1007. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 503293 от 12 октября 2011г.
- Вид права: Собственность. Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 1 409 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Пилота Нестерова. Кадастровый номер: 77:09:0004009:1006. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 503291 от 12 октября 2011г.
- Вид права: Собственность. Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577,8 кв. м, этаж подвал, 1, 2, 3, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 2, 3; помещение II - комнаты с 1 по 15; этаж 1, помещение III - комнаты с 2 по 9, с 11 по 14; этаж 2, помещение IV - комнаты с 8 по 15; этаж 3, помещение V - комнаты 1,2, 11, с 13 по 20, адрес объекта: г.Москва, ул. Пилота Нестерова, д.5. Условный номер: 77-77-09/007/2011-334. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 231590 от 25 февраля 2011г.

Земельные участки общей площадью 405 кв.м и 1409 кв.м предназначены для эксплуатации части здания общей площадью 577,8 кв.м.

На основе данных, полученных во время осмотра объекта оценки Оценщиком, общая площадь подвальных помещений в составе части здания 577,8 кв.м составляет 138,1 кв.м (по данным устаревшего технического паспорта БТИ на все здание в целом).

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

Для проведения оценки оценщиками были отобраны предложения на продажу объектов недвижимости аналогичных оцениваемому.

В соответствии с п.п. е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611):

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- *передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;*
- *условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);*
- *условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);*

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Для увеличения достоверности результата оценки в рамках сравнительного подхода, оценщик принял решение отбирать аналоги максимально соответствующие объекту оценки по большинству элементов сравнения, заявленным в ФСО №7.

Оценщиками отбирались предложения на продажу частей зданий, аналогичных оцениваемому по всем основным ценообразующим факторам:

- передаваемые имущественные права на строения – право собственности;
- выставлены на продажу не ранее в течение 6-и месяцев до даты оценки и действительны на дату оценки;
- отсутствие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- условия продажи типичные для рынка;
- незначительно удаленных от ТТК в сторону МКАД, хорошо доступные в транспортном отношении, готовые к эксплуатации;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики) полностью соответствуют объекту оценки – офисы класса С;
- не требующие капитального ремонта;
- со всеми необходимыми для работы коммуникациями;
- расположенные на арендуемых земельных участках (типичное право для г. Москвы), площадью необходимой и достаточной для эксплуатации.

Обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов

Из рассмотрения исключались аналоги:

- расположенные на первой линии основных торговых коридоров, таких как Ленинградский проспект, так как такое местоположение предполагает более высокую стоимость чем у оцениваемого объекта;
- расположенные в северо-восточном, восточном и юго-восточном направлении от центра, так как эти направления является менее престижными, чем у объекта оценки и предполагают более низкую стоимость, чем у объекта оценки.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

№	Описание аналога	Источник информации
1	Москва, район Хорошевский, Хорошевское ш., 38к1 Беговая, 15 мин. пешком 200 000 000 руб. 78 710 руб. за м² Тип здания: административное здание Помещения в трех уровнях: подвал, 1ый и 2ой этаж Этажей в здании: 6 Высота потолков: 3 м Линия домов: вторая	www.cian.ru

№	Описание аналога	Источник информации
	Класс: С Участок: АРЕНДА Категория: действующий Вентиляция: естественная Кондиционирование: местное Отопление: центральное Система пожаротушения: гидрантная Год постройки: 1971 Три этажа адм.зд-я (кирпич/бетон) общ.-2541 м2: подвал с окнами 720м2(-2,85), 1-й эт. 871 м2, 2-й эт.950 м2 (-2,92м). Зотд.вх.: центр.с фасада (не огорожен) и 2 на внутр.огорож.терр.,мало несущих стен, с/у на этажах. Аренда зем уч. до 2029 г. Коммун-ции центр. После ремонта. GALA ESTATE +7 903 724-52-74 , +7 495 724-52-74	
2	офис Москва, Гостиничный проезд, 6К2 229 500 000 руб. 85 000 руб. за м² Тип здания: отдельно стоящее здание Продается часть офисного центра с первого по четвертый этажи 2700 м2. по цене 85000 руб./м2.Все помещения сданы в аренду. Удобное расположение в СВАО, р-н Марфино. м. Владыкино, 10 мин. пешком. Бизнес центр, 1956 год постройки. Первая линия домов. Помещение после евро-ремонта. Потолки 3.1 м. Материал стен: кирпичный. Интернет, телефон. Наземная парковка на 30 м/м. +7 903 726-80-09	www.cian.ru
3	офис Москва, Звездный бул., 21С1 54 000 000 руб. 85 988 руб. за м² Площадь: 628 м² Этаж: 7 из 8 О здании Тип здания: отдельно стоящее здание Офисный центр расположен в Северо-восточном административном округе (СВАО) Москвы. м. Алексеевская. 7 минут пешком. Офисный центр имеет хорошую транспортную доступность благодаря удобному расположению в непосредственной близости от крупной магистрали города проспекта Мира. Расстояние до МКАД 11 километров, до ТТК 1,5 км. 1-линия домов. Развитая инфраструктура и отлично сложившийся деловой район. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА: Презентабельная входная группа. Кабинетная планировка. Высота потолков 2,95 3 м Выполнен офисный ремонт, 2014 г. Сплит системы. Пожарная сигнализация, охрана, видеонаблюдение. +7 495 937-52-26 , +7 916 355-37-02	www.cian.ru
4	офис Москва, Огородный проезд, 5с6 16 000 000 руб. 90 910 руб. за м² Площадь: 176 м² Этаж: 3 из 4 Продается офисное помещение в офисном центре с огороженной территорией и множеством парковок. Выполнен хороший ремонт, есть мокрая точка и силовая разетка, компьютерная развертка. Санузел рядом на этаже, большой лифт. +7 903 142-95-22 , +7 963 780-44-28	www.cian.ru

№	Описание аналога	Источник информации
5	Москва, ул. Комдива Орлова, 6 9 100 000 руб. 113 750 руб. за м² Площадь: 80 м² Этаж: 1 из 9 Специализация помещения: аптека, ателье одежды, банк, бар, бытовые услуги, выпечка, кальянная, кафе/ресторан, коммерцию, кондитерская, ломбард, магазин, мастерская, офис, парикмахерская, пекарня, продукты, салон красоты, сервис, стоматология, фотостудия, фрукты, цветы, шоурум Состояние: типовый ремонт Категория: действующий Вентиляция: естественная Кондиционирование: местное Отопление: центральное Система пожаротушения: сигнализация Нежилое помещение свободного назначения. Пешая доступность от двух метро Петровско-Разумовская и Владыкино. Оборудованный санузел. Свежий ремонт. Помещение готово к въезду. В помещении 3 окна, стеклопакеты. Потолки 2,7 м. Разрешен. мощность 10 кВА. Пожарная и охранная сигнализация. 2 линии МГТС, линия Интернет. Перепланировка, фасад и все подключения оформлены легально. Продает собственник. +7 916 320-60-00	www.cian.ru

Анализ необходимости введения корректировок для объектов-аналогов.

- Поправка на дату сделки/предложения.

Данная поправка обычно вносится, если от даты предложения/сделки до даты оценки на рынке произошли изменения цен в результате инфляции или иных событий. В данной выборке аналогов все предложения действительны на дату оценки по указанным ценам.

Поправка не требуется.
- Поправка на класс недвижимости.

Выборка аналогов состоит из объектов, которые относятся к классу С по большинству признаков в соответствии с приведенной ранее классификацией.

Поправка не требуется.
- Поправка на техническое состояние.

Все аналоги находятся в состоянии, максимально близком состоянию объекта оценки.

Поправка не требуется.
- Поправки на транспортную доступность.

Все аналоги хорошо доступны в транспортном отношении.

Поправка не требуется.
- Поправка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций.

Все аналоги имеют достаточный для своего класса набор инженерных коммуникаций.

Поправка не требуется.
- Поправка на престижность местоположения.

Все аналоги расположены в районах, примыкающих к ТТК с внешней стороны на незначительном удалении. Аналоги, расположенные в северо-восточном, восточном и юго-восточном направлениях от центра, из рассмотрения исключены. Существенных отличий престижности местоположения нет.

Поправка не требуется.
- Поправка на особые условия сделки.

В публикуемой информации отсутствуют сведения об особых условиях финансирования и продажи.

Поправка не требуется.

- Поправка на снижение цены предложения в процессе торга.

В настоящей оценке используются цены предложений, так как в распоряжении оценщиков нет достаточной информации о сделках с аналогичными объектами. В результате торга, как правило, цена предложения снижается.

Данная поправка применяется.

- Поправка на величину общей площади (эффект масштаба).

Все аналоги и объекты оценки имеют разную общую площадь.

Данная поправка применяется.

- Поправка на наличие подвала.

Часть общей площади оцениваемого объекта относится к подвалу. К аналогам, у которых нет подвального помещения, применяется поправка на подвальное расположение части общей площади.

Данная поправка применяется.

- Поправка на объем прав на земельный участок.

Так как используются аналоги, находящиеся на арендуемых участках, а объект оценки состоит в т.ч. из земельных участков, принадлежащих на праве собственности, производится корректировка стоимости на объем прав на земельный участок.

Данная поправка применяется.

В результате анализа собранной информации установлена необходимость внесения следующих поправок:

- Поправка на снижение цены предложения в процессе торга.
- Поправка на величину общей площади (эффект масштаба).
- Поправка на наличие подвала.
- Поправка на объем прав на земельный участок.

Обоснование корректировок / поправок.

Поправка на снижение цены предложения в процессе торга.

В качестве исходной информации оценщики воспользовались источником «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №19», ноябрь 2016, подготовленный ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Снижение цены предложения в процессе торга при продаже офисной недвижимости в Москве находится в диапазоне 12-14% (Таблица 1.3.2 Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии, западной Европы).

Оценщиками принимается для целей настоящего расчета скидку на торг на среднем уровне из указанного диапазона $(12\%+14\%)/2=13\%$.

Поправка на наличие подвала.

Подвальные помещения предлагаются на продажу по более низкой цене, поэтому поправка на подвальное расположение части объекта отражает потерю в стоимости квадратного метра общей площади. Поправка производилась на основании рыночных данных.

Описание аналога для расчета поправки на подвальное расположение:

Отдельно стоящее здание

Местоположение

- Москва, САО, район Западное Дегунино.
 - Объект расположен на 1-ой линии Коровинского шоссе.
- Интенсивное движение транспорта, пешеходный трафик.

Описание аналога для расчета поправки на подвальное расположение:

От станции М. «Речной Вокзал» 12 мин. транспортом, и М. «Петровско-Разумовская» 10 мин. транспортом.

Инфраструктура: напротив - жилые дома; недалеко планируется строительство крупного жилого комплекса.

Описание объекта

- 4-х уровневое здание: 1-ый, 2-ой, 3-ий и подвальный этажи.
 - Общая площадь здания 5456 кв.м.
 - 1-ый этаж площадью 1440,2 кв. м(полезная 1325,4 кв.) - идеален под автосалон(995,1 кв.м) и офис 330,3 кв.м
 - Под производство продаются площади:
 - на 2-ом этаже: 995 кв.м. - под производство;
 - 372,5 кв.м - под офис;
 - на 3 -ем этаже: 1008,4 кв.м - под производство;
 - 372,5 кв.м - под офис.
 - В здании 2 отдельных входа, позволяющих функционировать независимо друг от друга производственные и офисные части здания.
 - Окна большие.
 - Высота потолков в производственных помещениях 6 м,
Высота потолков в офисных помещениях 3,3 м
 - Подвальный этаж площадью 986, 8 кв.м и высотой потолков 5 м - под склад.
 - Состояние объекта: рабочее состояние.
 - Грузовой лифт(грузоподъемность 2 тонны).
 - Электрическая мощность 1500 квт.
 - Пожарно-охранная сигнализация.
 - Все коммуникации центральные.
 - Телефон, интернет.
 - Земельный участок площадью 0,72 га огорожен.
 - Парковка наземная на своей территории.
- Коммерческие условия
- Цена при продаже частями:
 - 1-ый этаж - \$ 3700/кв.м;
 - офисные помещения 2-ого и 3-его этажей:
\$ 3700/кв.м;
 - Подвальное складское помещение: \$ 2000/кв.м
- Без комиссии для Покупателя.
- Контактная информация
- +7 (495) 775-75-55, доб. 7675
- +7 (916) 976-6475
- <http://cre.miel.ru/aboutobject.php?obid=3534>

В результате расчета получим значение отношения стоимости подвального помещения к стоимости помещения на 1,2,3 этажах, которое составило: $2000 / 3700 = 0,54$.

Необходимо отметить, что полученная поправка является одновременно поправкой на функциональную принадлежность помещения.

Подвальные помещения офисного здания с наибольшей вероятностью будут использованы под склад или что-то подобное.

Поправка выражается в потере стоимости квадратного метра общей площади из-за наличия подвальных помещений.

Отношение площади подвальных помещений к общей площади для оцениваемого объекта составляет: $138,1 / 577,8 = 0,239$.

Потери в стоимости на кв.метр общей площади могут быть выражены следующим уравнением:

$$C_{\text{здания с подвалом}} = S * C_{\text{кв.м.м здания с подвалом}} = \\ = S * (1 - 0,239) * C_{\text{кв.м.м здания без подвала}} + S * 0,239 * 0,54 * C_{\text{кв.м.м здания без подвала}},$$

Или

$$C_{\text{кв.м.м зд с подвалом}} = (1 - 0,46 * 0,239) * C_{\text{кв.м.м зд без подвала}} = 0,89 * C_{\text{кв.м.м зд без подвала}}$$

где S – общая площадь,

$S * (1 - 0,239)$ – площадь за исключением подвала,

$0,239 * S$ – площадь подвала

В результате к стоимости квадратного метра аналога без подвальных помещений применяется понижающий коэффициент 0,89.

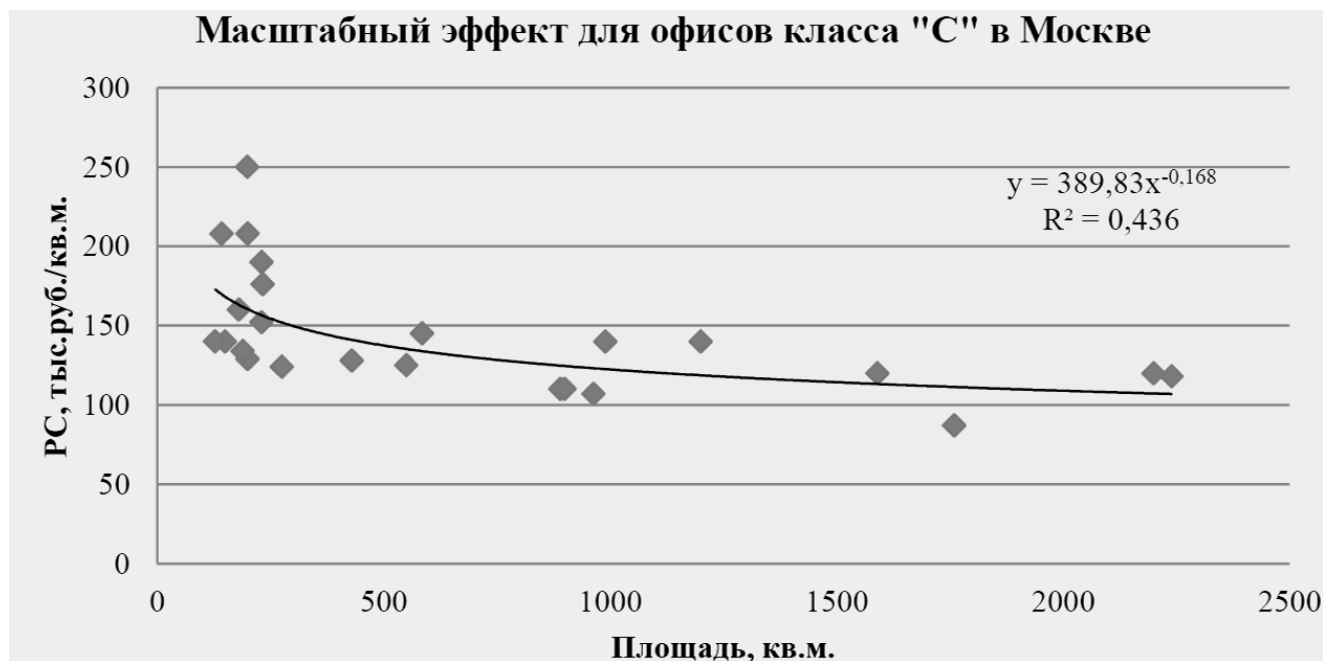
Поправка на величину общей площади (эффект масштаба).

Анализ рынка показал, что объекты оценки и аналоги, сходные по всем основным ценообразующим факторам, могут существенно отличаться по размеру.

Важным фактором, оказывающим существенное влияние на стоимость 1 кв.м. объекта, является его размер или общая площадь.

В распоряжении оценщиков имеется информация о виде зависимости стоимости кв.м. общей площади офисного объекта класса С.

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2016, Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016. – 158 с., страница 79, 1.3.2.3. Масштабный эффект для офисных площадей класса «С» в Москве.



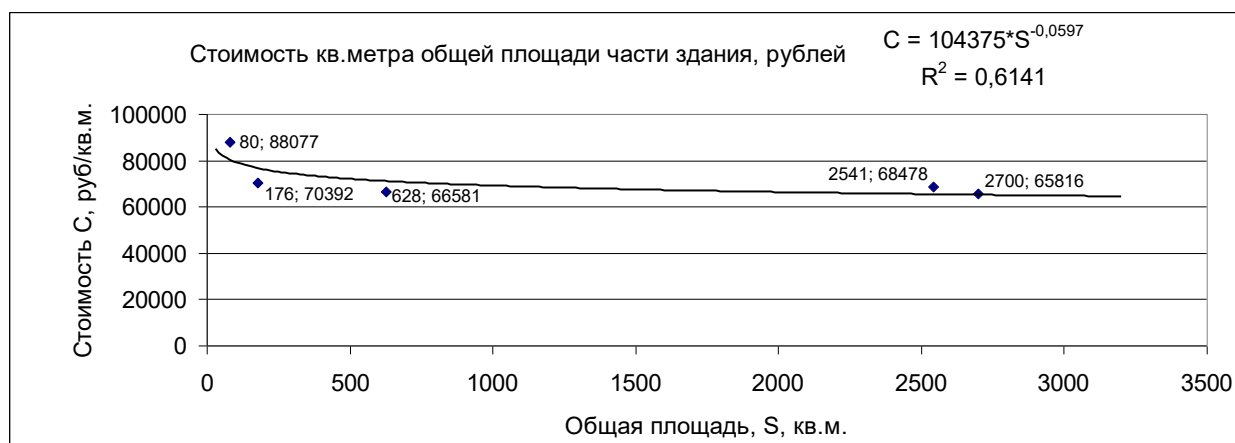
Зависимость степенного вида имеет предсказуемый нелинейный характер. Стоимость квадратного метра падает с ростом общей площади, падение постепенно замедляется.

Оценщиками принято решение построить собственную зависимость стоимости квадратного метра для учета эффекта масштаба.

Поправка на величину общей площади для аналогов рассчитывалась средствами MS EXCEL с помощью построения линии тренда и трендового уравнения.

Для построения тренда данные аналогов со скидкой на торг и поправкой на наличие подвального помещения были сгруппированы в таблицу:

№	Общая площадь, кв.м., S	Цена аналога, руб/кв.м.	Цена руб/кв.м. со скидкой 13%	Относительная поправка на наличие подвальных помещений: при отсутствии =1, иначе = 0,89	Цена руб/кв.м. после поправок. С
1	2541	78710	68478	1	68478
2	2700	85000	73950	0,89	65816
3	628	85988	74810	0,89	66581
4	176	90910	79092	0,89	70392
5	80	113750	98963	0,89	88077



В результате получено трендовое уравнение стоимости квадратного от величины общей площади:

$$C_c = 104375 * S^{-0,0597}, \text{ где:}$$

C_c – стоимость кв.м. офиса класса С, руб/кв.м,

S – Общая площадь, кв.м.

Визуальный анализ представленного графика и величина $R^2=0,6141$ подтверждает приемлемую точность аппроксимации (при $R^2=1$ линия тренда проходит точно через все точки, что является практически недостижимым в экономических задачах).

Необходимо отметить, что часть изменчивости цен остается необъясненной данной зависимостью, но эти отклонения могут быть основаны на личных предпочтениях собственников (продавцов) недвижимости и эти предпочтения не поддаются формализации.

Оценщики особо отмечают, что с помощью построения линии тренда и трендового уравнения была установлена зависимость цены кв.метра для выборки аналогов и объекта оценки.

Полученный результат не может рассматриваться как результат полноценного статистического исследования, в том числе для массовой оценки.

Метод построения линии тренда использовался в настоящей оценке как альтернатива методу парных продаж, который предполагает установление точной функциональной зависимости по двум аналогам, отличающимся значениями только одного ценообразующего параметра.

Подбор таких аналогов не всегда возможен.

В отличие от метода парных продаж, применение метода построения линии тренда позволяет использовать множество (более двух) аналогов (точек) для установления зависимости, что повышает объективность расчетов, и, когда это необходимо, исследовать нелинейность.

Полученная зависимость определена на диапазоне общих площадей от 80 до 2700 кв.м. для выбранного класса объекта и его аналогов и их местоположения.

Оценщики подтверждают, что полученная зависимость действительна на дату оценки только для рассмотренной выборки и принадлежащих к данной выборке объекта оценки, в пределах выбранного класса объектов.

Оценщиками принято решение применить полученную зависимость для расчета стоимости объектов оценки.

Поправка на объем прав на земельный участок.

После введения поправок и расчета стоимости на основании данных об аналогах, расположенных на арендуемых участках, вводится поправка на право собственности на участок.

Расчет данной поправки приведен в Приложении 4

Расчет стоимости.

После введения поправок на торг, размер и расчета стоимости объекта вносится поправка на объем прав на земельный участок. Для настоящего расчета отобраны аналоги, расположенные на арендуемых участках.

Обоснование поправки на объем прав на земельный участок, расчет плотности застройки, расчет стоимости квадратного метра права аренды и права собственности участка приведены в Приложении 4 к настоящему отчету.

<i>Наименование</i>	<i>Значение</i>
Общая площадь оцениваемого объекта, часть административного здания, S, кв.м	577,8
Стоимость кв. метра оцениваемого объекта по зависимости $S_{\text{кв.м}} = 104375 \cdot S^{-0,0597}$, руб/кв.м	71 403
Стоимость объекта, включая стоимость права аренды участка, рублей	41 256 653
Доля стоимости права аренды участка в общей стоимости объекта	0,504
Стоимость права аренды участка, рублей	20 793 353
Стоимость объекта за вычетом стоимости права аренды участка, рублей	20 463 300
Относительная поправка стоимость права аренды / стоимость права собственности	0,702
Стоимость права собственности на участок для эксплуатации части здания, состоящий из прав собственности на участок 405 кв.м. и участок 1409 кв.м. Общая площадь 1814 кв.м, рублей	29 150 000
Доля в общей площади участка для эксплуатации части здания 405 кв.м (405/1814)	0,223
Доля в общей площади участка для эксплуатации части здания площади участка 1409 кв.м (1409/1814)	0,777
Стоимость права собственности на участок общей площади 405 кв.м, рублей	6 500 450
Стоимость права собственности на участок общей площади 1409 кв.м, рублей	22 649 550

Существенным ограничением настоящей оценки является использование параметра «Плотность застройки», рассчитанного в разделе «Расчет поправки на объем прав на земельный участок», равного 14,895 тыс. кв. м. общей площади/га земельного участка. Все расчеты проведены на основании указанной плотности застройки. Плотность застройки оцениваемого объекта составляет 3,585 тыс. кв. м. общей площади/га земельного участка, то есть имеется значительная избыточная, с точки зрения расчета на основе рыночных данных, площадь участка. По данным, полученным от заказчика (Письмо от 17.09.2009 года № 001-ГПЗУ-1437/9-101-5 из Комитета по архитектуре и градостроительству правительства г. Москвы), реорганизация участков, выделенных для эксплуатации объекта оценки, части здания 577,8 кв.м, запрещена. Таким образом, избыток площади не имеет полезности для получения дополнительного дохода и стоимость объекта оценки не повышает. При снятии запрета на реорганизацию стоимость земельных участков может существенно измениться.

ВЫВОД по результатам применения метода сравнительного анализа продаж с использованием элементов регрессионного анализа в рамках сравнительного подхода:

<i>Наименование</i>	<i>Стоимость, рублей.</i>
Часть здания общей площадью 577,8 кв.м без учета прав на земельный участок, с НДС	20 463 300
Стоимость права собственности на участок общей площади 405 кв.м.	6 500 450
Стоимость права собственности на участок общей площади 1409 кв.м.	22 649 550

15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В разделе 12. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ сделан вывод о том, что на дату оценки применение доходного подхода по мнению оценщика целесообразно.

На этом основании Оценщик использует доходный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Для объекта оценки наиболее корректно применение метода прямой капитализации.

Стоимость объекта оценки по методу прямой капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_{\text{kap}}}, \text{ где}$$

V – стоимость объекта оценки;

NOI – ежегодный чистый операционный доход, приносимый объектом оценки;

R_{kap} – ставка капитализации.

Оценщики отказались от метода дисконтирования денежных потоков из-за необходимости составления сценариев изменения денежного потока и прогноза рисков. При этом оценщики основывались на следующих допущениях и утверждениях:

«При всей своей простоте метод прямой капитализации обладает одним огромным преимуществом: использование прямых рыночных данных для оценки доходной недвижимости.»

Ошибочным является допущение о том, что метод можно использовать для оценки активов, которые способны генерировать только постоянные потоки доходов.

Отношение $V = \frac{NOI}{R_{\text{kap}}}$ аккумулирует в себе все будущие предположения инвестора о доходности приобретаемого актива.

Данный метод позволяет уйти от необходимости прогнозирования каких-либо сценариев изменения потока доходов и норм дисконтирования в будущем. По технике исполнения он близок к методу рыночных сравнений».

Источник – «Оценка стоимости недвижимости». Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. ISBN 5-8137-0098-6.

Расчеты по методу прямой капитализации включают следующие этапы:

- Расчет чистого операционного дохода.
- Расчет ставки капитализации для чистого операционного дохода;
- Расчет стоимости объекта недвижимости по формуле $V = \frac{NOI}{R_{\text{kap}}}$.

Расчет чистого операционного дохода

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Рассчитывается **потенциальный валовой доход** от сдачи оцениваемого объекта недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы. Потенциальный валовой доход определяется как произведение рыночной арендной ставки и общей площади объекта оценки.
2. Рассчитывается **действительный валовой доход** посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы;

3. Для расчета **чистого операционного дохода** из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые операционные расходы по эксплуатации недвижимости, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Расчет потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход- это доход, полученный от сдачи оцениваемого объекта недвижимости в аренду на условиях рынка. Потенциальный валовый доход определяется как произведение рыночной арендной ставки и величины арендуемой площади объекта оценки.

Оцениваемый объект классифицирован как офисы класса С.

Расчет величины арендуемой площади оцениваемого объекта

Правовые вопросы, возникающие при определении перечня арендуемых площадей, площади передаваемой в аренду и порядка компенсации расходов на эксплуатацию мест общего пользования рассмотрены в источнике: *«Коридорные споры. Арендуешь помещение - плати за места общего пользования.» Кондратьева О. ("ЭЖ-Юрист", 2011, N 16., <http://www.center-bereg.ru/b5611.html>).*

«В силу того что собственник при покупке оплатил стоимость общей площади, включающей как полезные, так и вспомогательные, то естественным его желанием как предпринимателя является максимальная прибыль, которая может быть получена двумя очевидными способами: 1) путем передачи в аренду всей имеющейся площади, включая вспомогательную; 2) повышением арендной платы на передаваемую в аренду полезную площадь. Вторым путь менее привлекателен в силу снижения спроса у арендаторов из-за слишком высокого размера арендной платы. Первый же способ также выглядит ненадежно из-за сомнительного соответствия действующим правовым нормам, а также несогласия арендаторов платить завуалированно завышенную арендную плату. Принцип свободы договора, закрепленный в ст. 421 ГК РФ, позволяет включать в договор любые согласованные сторонами условия, но при этом не следует забывать, что договор должен соответствовать императивным нормам, действующим в момент его заключения (ч. 1 ст. 422 ГК РФ). Одной из таких норм является положение п. 3 ст. 607 ГК РФ, согласно которому в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Иначе условие об объекте аренды считается несогласованным, а договор – не заключенным. Данные, позволяющие идентифицировать объекты недвижимого имущества, определены в п. 3 ст. 26 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", где указано, что в случае передачи в аренду зданий, сооружений, помещений в них или части помещений, к договору аренды прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади. Собственник (арендодатель) обязан нести расходы на содержание мест общего пользования. Данная обязанность не может быть переложена на плечи арендатора, а доля в праве собственности на места общего пользования не может быть передана в аренду. Соответствующие затраты собственник вправе компенсировать за счет включения их в сумму арендной платы без выделения отдельной строкой.» Более подробная информация находится по ссылке <http://www.center-bereg.ru/b5611.html>.

Было принято, что расходы по содержанию мест общего пользования несет собственник объекта за счет доходов от аренды основных площадей.

Согласно свидетельству о собственности оцениваемый объект общей площадью 577,1 кв.м. состоит из следующих помещений:

- этаж подвал, 1, 2, 3, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 2, 3; помещение II - комнаты с 1 по 15;
- этаж 1, помещение III - комнаты с 2 по 9, с 11 по 14;
- этаж 2, помещение IV - комнаты с 8 по 15;

- этаж 3, помещение V - комнаты 1,2, 11, с 13 по 20.

На основании вышеизложенного, при оценке доходным подходом в арендуемую по рыночной арендной ставке площадь не включались места общего пользования общей площадью 162,3 кв.м на основании данных БТИ (коридоры, лестницы, туалеты).

Арендуемая площадь оцениваемого объекта составила: $577,1 \text{ кв.м} - 162,3 \text{ кв.м} = 414,8 \text{ кв.м}$, в том числе 80,1 кв.м. арендуемой площади расположены в подвале.

Расчет ставки аренды.

Для проведения оценки оценщиками были отобраны предложения аренды объектов недвижимости, максимально близких к оцениваемому, аналогично отбору в рамках сравнительного подхода.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

Для проведения оценки оценщиками были отобраны предложения АРЕНДЫ объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому.

В соответствии с п.п. е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611) :

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- *передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;*
- *условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);*
- *условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);*
- *условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);*
- *вид использования и (или) зонирование;*
- *местоположение объекта;*
- *физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;*
- *экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);*
- *другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;*

Для увеличения достоверности результата оценки в рамках сравнительного подхода, оценщик принял решение отбирать аналоги максимально соответствующие объекту оценки по большинству элементов сравнения, заявленным в ФСО №7.

Оценщиками отбирались предложения на аренду частей зданий, аналогичных оцениваемому по всем основным ценообразующим факторам:

- передаваемые имущественные права на строения – право аренды;
- выставлены на аренду не ранее в течение 6-и месяцев до даты оценки и действительны на дату оценки;
- отсутствие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- условия аренды типичные для рынка;
- незначительно удаленных от ТТК в сторону МКАД, хорошо доступные в транспортном отношении, готовые к эксплуатации;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики) полностью соответствуют объекту оценки – офисы класса С;
- не требующие капитального ремонта;
- со всеми необходимыми для работы коммуникациями;
- расположенные на арендуемых земельных участках (типичное право для г. Москвы), площадью необходимой и достаточной для эксплуатации.

Обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов

Из рассмотрения исключались аналоги:

- расположенные на первой линии основных торговых коридоров, таких как Ленинградский проспект, так как такое местоположение предполагает более высокую стоимость чем у оцениваемого объекта;
- расположенные в северо-восточном, восточном и юго-восточном направлении от центра, так как эти направления являются менее престижными, чем у объекта оценки и предполагают более низкую стоимость, чем у объекта оценки.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

№	Описание аналога	Источник информации
1	офис Москва, 4-я Магистральная ул., 5 269 553 руб. в месяц 15 331 руб. за м² в год Срок аренды: длительный Площадь: 211 м² Этаж: 1 из 5 Бизнес-центр класса С на Магистральной. Сдаётся под офис блок (5 комнат) на первом этаже площадью 211 кв.м. Стандартная офисная отделка. Центральное кондиционирование, вентиляция. Есть охрана. НДС и коммунальные расходы включены. Магистральная 4-я ул., д. 5, 5 минут пешком от метро Полежаевская. +7 495 228-53-74	www.cian.ru
2	офис Москва, район Аэропорт, ул. Коккинаки, 4 459 888 руб. в месяц 15 678 руб. за м² в год Срок аренды: длительный Площадь: 352 м² Этаж: 1 из 6 Офис. 10 мин. пешком от м. Аэропорт. Отдельно стоящее 6-этажное кирпичное здание. Коридорная планировка. Современные инженерные системы. Централизованная охрана. Количество этажей: 6, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Парковка: наземная. Лифты: 2. Провайдеры: МГТС. +7 495 589-47-44 , +7 917 511-90-64	www.cian.ru
3	офис Москва, Вятская ул. Дмитровская, 14 мин. пешком 333 334 руб. в месяц 16 000 руб. за м² в год	www.cian.ru

№	Описание аналога	Источник информации
	Срок аренды: длительный Площадь: 250 м² Этаж: 2 из 2 Предлагается в аренду офисный блок площадью 250 кв. м на 2 этаже в бизнес-центре класса В/С. Месторасположение - м. Дмитровская. Планировка коридорно-кабинетная. В помещении есть свои санузлы. Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы. Финансовые условия: Стоимость аренды - 16 000 руб. за 1 кв. м. в год, включая НДС. Эксплуатационные расходы входят в стоимость арендной платы. Форма договора - договор с собственником. Срок договора - 11 мес. с пролонгацией. +7 495 255-21-90 , +7 925 007-87-27	
4	Москва, Хорошевское ш., 32 Беговая, 4 мин. пешком 22 950 – 139 050 руб. в месяц 16 200 руб. за м² в год Срок аренды: длительный Площадь: 17 – 103 м² Состояние: офисная отделка Год постройки: 1939 Класс: С Категория: действующий Вентиляция: приточная Помещение под офис, интернет магазин, шоурум, первая линия, административный особняк класса С, есть блоки 43 метра, (2 кабинета) , 57 метров (3 кабинета), 75 метров (4 кабинета), 87 метров (5 кабинетов). +7 916 195-09-44	www.cian.ru
5	Москва, район Тимирязевский, Локомотивный проезд, 19 Петровско-Разумовская, 13 мин. пешком 16 860 руб. за м² в год Срок аренды: длительный Площадь: 12 м² Этаж: 3 из 4 Состояние: офисная отделка Год постройки: 1958 Класс: С Общая площадь: 12 м² Категория: действующий Здание имеет удобный подъезд с Дмитровского и Алтуфьевского шоссе, в пешей доступности расположены станции метро Петровско-Разумовская, Владыкино. Офисный центр работает с 7:00 до 23:00, имеет охраняемую территорию и стоянку с видеонаблюдением, доступ в здание осуществляется по пропускам. Помещения предлагаются с косметическим ремонтом, готовыми к въезду. В Арендную плату включены эксплуатационные и коммунальные услуги. +7 925 514-44-02 , +7 916 302-55-71	www.cian.ru
6	офис Москва, район Аэропорт, Красноармейская ул., 11к1 Аэропорт, 10 мин. пешком 125 658 руб. в месяц 17 000 руб. за м² в год	www.cian.ru

№	Описание аналога	Источник информации
	Срок аренды: длительный Площадь: 89 м² Сдается офисный блок 88,7 кв.м. на 1-ом этаже в деловом комплексе без комиссии. ул. Красноармейская, д. 11, к. 1, Кабинетная планировка (5 кабинетов) м. Динамо, Аэропорт (10 минут пешком), рядом Ленинградский проспект (200 метров). Огороженная территория, парковка. +7 903 128-47-19	

Анализ необходимости введения корректировок для объектов-аналогов.

- Поправка на дату сделки/предложения.

Данная поправка обычно вносится, если от даты предложения/сделки до даты оценки на рынке произошли изменения цен в результате инфляции или иных событий. В данной выборке аналогов все предложения действительны на дату оценки по указанным ценам.

Поправка не требуется.
- Поправка на класс недвижимости.

Выборка аналогов состоит из объектов, которые относятся к классу С по большинству признаков в соответствии с приведенной ранее классификацией.

Поправка не требуется.
- Поправка на техническое состояние.

Все аналоги находятся в состоянии, максимально близком состоянию объекта оценки.

Поправка не требуется.
- Поправки на транспортную доступность.

Все аналоги хорошо доступны в транспортном отношении.

Поправка не требуется.
- Поправка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций.

Все аналоги имеют достаточный для своего класса набор инженерных коммуникаций.

Поправка не требуется.
- Поправка на престижность местоположения.

Все аналоги расположены в районах, примыкающих к ТТК с внешней стороны на незначительном удалении. Аналоги, расположенные в северо-восточном, восточном и юго-восточном направлениях от центра, из рассмотрения исключены. Существенных отличий престижности местоположения нет.

Поправка не требуется.
- Поправка на особые условия сделки.

В публикуемой информации отсутствуют сведения об особых условиях финансирования и продажи.

Поправка не требуется.
- Поправка на снижение цены предложения в процессе торга.

В настоящей оценке используются цены предложений, так как в распоряжении оценщиков нет достаточной информации о сделках с аналогичными объектами. В результате торга, как правило, цена предложения снижается.

Данная поправка применяется.
- Поправка на величину общей площади (эффект масштаба).

Все аналоги и объекты оценки имеют разную общую площадь.

Данная поправка применяется.
- Поправка на наличие подвала.

Часть общей площади оцениваемого объекта относится к подвалу. К аналогам, у которых нет подвального помещения, применяется поправка на подвальное расположение части общей площади.

Данная поправка применяется.

- Поправка на объем прав на земельный участок.

Так как используются аналоги, находящиеся на арендуемых участках, а объект оценки состоит в т.ч. из земельных участков, принадлежащих на праве собственности, производится корректировка стоимости на объем прав на земельный участок.

Данная поправка применяется.

В результате анализа собранной информации установлена необходимость внесения следующих поправок:

- Поправка на снижение цены предложения в процессе торга.
- Поправка на величину общей площади (эффект масштаба).
- Поправка на наличие подвала.
- Поправка на объем прав на земельный участок.

Обоснование корректировок / поправок.

Поправка на снижение цены предложения в процессе торга.

В качестве исходной информации оценщики воспользовались источником «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №19», ноябрь 2016, подготовленный ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Снижение предложенной арендной ставки в процессе торга для офисов в Москве находится в диапазоне 8-11% (см. Таблица 1.3.2 Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии, западной Европы).

Оценщики принимают для целей настоящего расчета среднюю скидку на торг из указанного для диапазона: $(8\% + 11\%) / 2 = 9,5\%$.

Поправка на величину общей площади (эффект масштаба).

Для исследования влияния величины общей площади, сдаваемой в аренду, на арендную ставку данные аналогов были сгруппированы в таблице.

№	Класс аналога	Цена предложения аренды рублей/кв.м./год	Общая площадь, кв.м.
1	C	15 331	211
2	C	15 678	352
3	C	16 000	250
4	C	16 200	От 17 до 103
5	C	16 860	12
6	C	17 000	89

Анализ рынка показывает отсутствие явной зависимости арендной ставки от величины общей площади. Это может быть объяснено тем, что один и тот же офис (блок) может сдаваться в аренду, как целиком, так и частями.

В выборке аналогов наблюдается не очень значительный разброс предложений арендных ставок: от 15331 до 17000 руб/кв.м./год, при этом предложения распределены по диапазону достаточно равномерно.

Оценщиками принято решение в качестве ставки аренды для целей настоящего расчета принять среднее арифметическое от границ диапазона для класса C: $(15331 + 17000) / 2 = 16166$ руб/кв.м./год.

Расчет рыночной арендной ставки	
Класс	С
Арендная ставка рассчитанная по данным аналогов, руб/кв.м./год	16166
Поправка на снижение арендной ставки в процессе торга	-9,5%
Рыночная арендная ставка, руб/кв.м./год	14630

Поправка на наличие подвала.

Относительная поправка арендной платы на подвальное расположение сдаваемого в аренду помещения производилась на основе рыночных данных.

Для расчета использовались данные о предложениях аренды где отдельно указана ставка аренды для подвала и для помещений, расположенных на 1 и более высоких этажах.

Относительная поправка на подвальное расположение принимается на уровне средней от соответствующих параметров аналогов.

Описание предложения объекта в аренду	Ставка аренды кв.метра подвала / Ставка аренды кв.метра на 1 и более высоких этажах
Собственник сдает в аренду помещение м. Электрозаводская, пр-т Буденного. 1-ый этаж - 353 кв.м., подвал - 310,5 кв.м. Стоимость аренды 1-го этажа - 350\$ кв.м./г., подвала - 200\$ кв.м./г. Сдается как отдельно, так и вся площадь одновременно. Прямая аренда. 7 МГТС, парковка на 10 машин. Два отдельных входа. Пристройка к жилому дому. Евроремонт, видеонаблюдение. Первая линия домов, проходное место. http://pskn.ru/	0,57
Лига Про email: info@ligapro.ru телефон: 495 2916828 9957167 ОФИС м. Авиамоторная ул. Энергетическая 336,1 кв.м. (возможна разбивка), 1 этаж + подвал жилого дома, 1-я линия домов, отдельный вход, 10 тел. МГТС, оптоволоконно. Возможность дополнительной охраны, погрузочный люк. Рабочее состояние. 280 \$/ м2 в год, / 150\$/ м2 в год подвал http://pskn.ru/	0,54
Среднее отношение ставок аренды кв. метра подвала / на 1 и более высоких этажах	0,555

Поправка на объем прав на земельный участок.

После введения поправок и расчета стоимости на основании данных об аналогах, расположенных на арендуемых участках, вводится поправка на право собственности на участок.

Расчет данной поправки приведен в Приложении 4

Расчет потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход рассчитывается как произведение арендуемой площади (кв.м.) на рыночную арендную ставку (руб/кв.м./год).

Арендуемая площадь за исключением подвальных помещений, кв.м.	334,7
Арендуемая площадь подвальных помещений, кв.м.	80,1
Рыночная арендная ставка на 1 и более высоких этажах, руб/кв.м./год	14 630
Относительная поправка на подвальное расположение	0,555
Рыночная арендная ставка для подвального помещения, руб/кв.м./год	8 120

Потенциальный валовый доход за исключением дохода от подвальных помещений, руб/год	4 896 661
Потенциальный валовый доход от арендуемых подвальных помещений, руб/год	650 412

Расчет действительного валового дохода

Действительный валовый доход - потенциальный валовый доход, получаемый собственником, за вычетом потерь от недозагрузки помещений. Недогрузка помещений от сдачи в аренду может быть вызвана низким уровнем спроса на данный вид помещений, связанным как с общей ситуацией на данном сегменте рынка, так и с особенностями данного конкретного объекта, и с простоем помещения, по причине смены арендатора.

Особенностей оцениваемых объектов, могущих вызвать недогрузку не выявлено, в результате учитывается недогрузка соответствующая состоянию рынка на дату оценки.

Эффект недогрузки проявляется в появлении вакантных площадей на рынке.

По данным обзора недвижимости группы компаний «Континент» «Обзор рынка недвижимости Москвы, 3 квартал 2016г.» стр.23: *наблюдается явная тенденция к снижению уровня вакантных площадей со снижением класса офисной недвижимости.*

Для целей настоящего расчета принимается уровень вакантных площадей самого близкого к объекту оценки класса В- (В минус) = 10,1%.



Потенциальный валовый доход за исключением дохода от подвальных помещений, руб/год	4 896 661
Потенциальный валовый доход от арендуемых подвальных помещений, руб/год	650 412
Доля вакантных площадей, %	10,1
Действительный валовый доход за исключением дохода от подвальных помещений, руб/год	4 402 098
Действительный валовый доход от арендуемых подвальных помещений, руб/год	584 720

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход – это действительный валовый доход, получаемый собственником, за вычетом операционных расходов и расходов (резервов) на замещение.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводство дохода. Операционные расходы включают все эксплуатационные расходы, расходы на текущий ремонт, содержание территории, содержание площадей, находящихся в общем пользовании, а также земельные платежи и расходы по страхованию.

В качестве исходной информации оценщики воспользовались справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №19, 2016, подготовленный ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Операционные расходы офисных площадей класса С на конец ноября 2016 года составляют 3690 руб/кв.м./год для Москвы.

Оценщики считают, что подвальные помещения будут использоваться под склад, мастерскую или другое подобное назначение.

Операционные расходы для такого типа помещений принимаются на уровне помещений склада класса С, которые согласно указанному выше справочнику составляют 1600 руб/кв.м./год.

Действительный валовый доход за исключением дохода от подвальных помещений, руб/год	4 402 098
Действительный валовый доход от арендуемых подвальных помещений, руб/год	584 720
Операционные расходы арендуемых офисных помещений класса С, руб/кв.м./год	3 690
Операционные расходы арендуемых подвальных помещений, руб/кв.м./год	1 600
Операционные расходы объекта арендуемых офисных помещений класса С, руб/год	1 235 043
Операционные расходы арендуемых подвальных помещений, руб/./год	128 160
Чистый операционный доход арендуемых офисных помещений, руб/год	3 167 055
Чистый операционный доход арендуемых подвальных помещений, руб/год	456 560
Чистый операционный доход объекта в целом, руб/год	3 623 615

Расчет ставки капитализации.

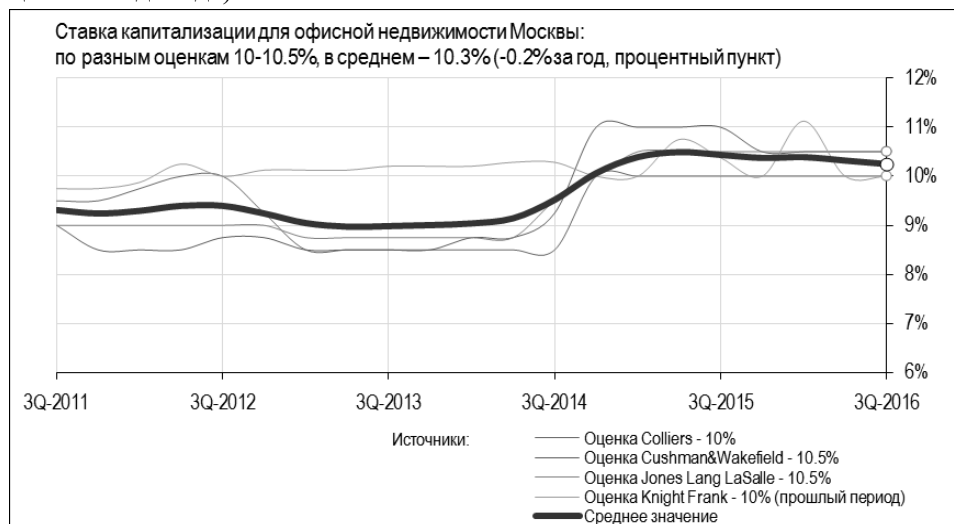
Результат оценки доходным подходом обладает высокой чувствительностью к значению ставки капитализации, что может дать возможность манипулирования результатами.

Обычно ставка капитализации рассчитывается кумулятивным методом или методом рыночной экстракции.

Метод рыночной экстракции обладает большей объективностью и достоверностью по сравнению с кумулятивным методом, но, тем не менее, тоже требует принятия некоторых субъективных допущений (например, в части прогноза расходов и потерь по каждому из аналогов, данные о продаже и ставке аренды которого приняты для обоснования ставки капитализации).

На этом основании в настоящем расчете оценщиками принято решение применить данные независимых источников о ставках капитализации в рассматриваемом сегменте рынка.

По данным «Обзор рынка недвижимости Москвы, 3 квартал 2016г.» стр.41, издание Группы компаний «Конти», средняя ставка капитализации для офисной недвижимости равна 10,3% (для чистого операционного дохода).



В результате оценщиками принято решение применить для целей настоящего расчета ставку капитализации на уровне 10,3%.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта недвижимости по доходному подходу определяется путем деления чистого операционного дохода на полученную ставку капитализации.

Чистый операционный доход рублей/год	3 623 615
Ставка капитализации	10,3%
Стоимость объекта, рублей	35 180 728

Большинство объектов на территории Москвы находятся на арендуемых участках.

Уровень арендной ставки и всех остальных параметров, используемых в настоящем расчете, таких как ставка капитализации и операционные расходы определяется в наибольшей степени на основе данных об объектах, находящихся на арендуемых участках.

В результате применения метода капитализации в настоящем расчете получена стоимость объекта аналогичного оцениваемому, но расположенному на арендуемом участке. Оцениваемый объект расположен на участке, принадлежащем владельцу на праве собственности.

Обоснование поправки на объем прав на земельный участок, расчет плотности застройки, расчет стоимости квадратного метра права аренды и права собственности участка приведены в Приложении 4 к настоящему отчету.

Наименование	Значение
Общая площадь оцениваемого объекта, часть административного здания, S, кв.м	577,8
Стоимость объекта, включая стоимость права аренды участка, рублей	35 180 728
Доля стоимости права аренды участка в общей стоимости объекта	0,504
Стоимость права аренды участка, рублей	17 731 087
Стоимость объекта за вычетом стоимости права аренды участка, рублей	17 449 641
Относительная поправка стоимость права аренды / стоимость права собственности	0,702
Стоимость права собственности на участок для эксплуатации части здания, состоящий из прав собственности на участок 405 кв.м и участок 1409 кв.м. Общая площадь 1814 кв.м, рублей	24 857 039
Доля в общей площади участка для эксплуатации части здания 405 кв.м (405/1814)	0,223
Доля в общей площади участка для эксплуатации части здания площади участка 1409 кв.м (1409/1814)	0,777
Стоимость права собственности на участок общей площади 405 кв.м, рублей	5 543 120
Стоимость права собственности на участок общей площади 1409 кв.м, рублей	19 313 919

Существенным ограничением настоящей оценки является использование параметра «Плотность застройки», рассчитанного в разделе «Расчет поправки на объем прав на земельный участок», равного 14,895 тыс. кв. м. общей площади/га земельного участка. Все расчеты проведены на основании указанной плотности застройки. Плотность застройки оцениваемого объекта составляет 3,585 тыс. кв. м. общей площади/га земельного участка, то есть имеется значительная избыточная, с точки зрения расчета на основе рыночных данных, площадь участка. По данным, полученным от заказчика (Письмо от 17.09.2009 года № 001-ГПЗУ-1437/9-101-5 из Комитета по архитектуре и градостроительству правительства г. Москвы), реорганизация участков, выделенных для эксплуатации объекта оценки, части здания 577,8 кв.м, запрещена. Таким образом, избыток площади не имеет полезности для получения дополнительного дохода и стоимость объекта оценки не повышает. При снятии запрета на реорганизацию стоимость земельных участков может существенно измениться.

ВЫВОД по результатам применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода:

<i>Наименование</i>	<i>Стоимость, рублей.</i>
Часть здания общей площадью 577,8 кв. м без учета прав на земельный участок, с НДС	17 449 641
Стоимость права собственности на участок общей площади 405 кв.м.	5 543 120
Стоимость права собственности на участок общей площади 1409 кв.м.	19 313 919

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящей оценке использовались сравнительный и доходный подходы.

Анализ используемых данных и сделанных допущений позволяет сделать вывод, что результаты расчетов двумя подходами обладают приблизительно одинаковой достоверностью.

На этом основании результатам присвоен одинаковый вес. В результате справедливая стоимость определялась как среднее арифметическое от результатов оценки двумя подходами.

Показатель	Объект оценки	Доходный подход	Сравнительный подход
Результат, руб.	Часть здания общей площадью 577,8 кв. м без учета прав на земельный участок, с НДС	17 449 641	20 463 300
	Стоимость права собственности на участок общей площади 405 кв.м.	5 543 120	6 500 450
	Стоимость права собственности на участок общей площади 1409 кв.м.	19 313 919	22 649 550
Вес результата подхода		0,5	0,5
Взвешенный результат, руб.	Часть здания общей площадью 577,8 кв. м без учета прав на земельный участок, с НДС	8 724 821	10 231 650
	Стоимость права собственности на участок общей площади 405 кв.м.	2 771 560	3 250 225
	Стоимость права собственности на участок общей площади 1409 кв.м.	9 656 960	11 324 775
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Часть здания общей площадью 577,8 кв. м без учета прав на земельный участок, с НДС	18 956 471	
	Стоимость права собственности на участок общей площади 405 кв.м.	6 021 785	
	Стоимость права собственности на участок общей площади 1409 кв.м.	20 981 735	

В соответствии со статьей 30 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.»

По мнению оценщика, интервал изменения стоимости объекта оценки следующий:

	Объект оценки	Интервал, рублей	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Часть здания общей площадью 577,8 кв. м без учета прав на земельный участок, с НДС	17 449 641	20 463 300
	Стоимость права собственности на участок общей площади 405 кв.м.	5 543 120	6 500 450
	Стоимость права собственности на участок общей площади 1409 кв.м.	19 313 919	22 649 550

17.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

Рыночная стоимость оцененных объектов недвижимости, принадлежащих Открытому акционерному обществу «Издательство «Республика», на дату оценки 01.12.2016 года составляет суммарно 45 960 000 (Сорок пять миллионов девятьсот шестьдесят тысяч) рублей, в том числе:

№№ п.п.	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Вид права: Собственность. Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 405 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Пилота Нестерова. Кадастровый (или условный) номер: 77:09:0004009:1007. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 503293 от 12 октября 2011г.	6 022 000
2	Вид права: Собственность. Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 1 409 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Пилота Нестерова. Кадастровый номер: 77:09:0004009:1006. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 503291 от 12 октября 2011г.	20 982 000
3	Вид права: Собственность. Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577,8 кв. м, этаж подвал, 1, 2, 3, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 2, 3; помещение II - комнаты с 1 по 15; этаж 1, помещение III - комнаты с 2 по 9, с 11 по 14; этаж 2, помещение IV - комнаты с 8 по 15; этаж 3, помещение V - комнаты 1,2, 11, с 13 по 20, адрес объекта: г.Москва, ул. Пилота Нестерова, д.5. Условный номер: 77-77-09/007/2011-334. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 231590 от 25 февраля 2011г.	18 956 000
ВСЕГО		45 960 000

Генеральный директор Закрытого акционерного общества
«Научно-практический центр сертифицированной оценки»,
Оценщик, Член НП АРМО (Св-во № 3043-14 от 10.10.2014г.,
№ по реестру 1175)

10.02.2017 г.

/ Корнилов В.А. /





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
 саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10.10.2014

Дата

№ 3043-14

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Корнилов Владимир Анатольевич

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 12 № 982852 выдан ТП №2 МЕЖРАЙОННОГО ОУФМС РОССИИ ПО
 МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ КОРОЛЁВ 07.12.2012

(данные документа, удостоверяющие личность)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров
 и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова диплом о
 профессиональной подготовке 328492 от 29.06.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
 ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1175

от 22.02.2008

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
 деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
 деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
 частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
 юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
 ральным законодательством.



Исполнительный
 директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица



Е.В. Петровская
(Ф.И.О.)

Москва

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1661-1D



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППП № 328492

Настоящий диплом выдан Корнилову

Владимиру Анатольевичу

в том, что он(а) с 19 марта 2001 г. по 30 июня 2001 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Международной школе МНХ Российской

экономической академии им. В.В. Лебедева

по программе "Профессиональная экономика и управление

сбытом и прав собственности. Специализация

Сетка стоимости кредитов, бюджет"

Государственная аттестационная комиссия решением от 29 июня 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Корнилова

Владимира Анатольевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональной

экономики и управления сбытом и прав собственности.

Специализация: Сетка стоимости кредитов, бюджет

Председатель государственной

аттестационной комиссии

Решено (директор)

Город Москва год 2001

Мин. Госпл. 1306



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 520-4С



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Корнилову
Владимиру Анатовичу
в том, что он(а) с 4 июня 2004 г. по 25 июня 2004 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Методическом ике
Российской энциклопедической академии на 75-летие
по программе "Будущая деятельность"
(наименование учреждения повышения квалификации, наименование образовательной программы, дисциплины, темы)

в объеме 108 часов
(общее количество часов)

За время обучения сдана(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Выборочные по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	4	отлично

Принесла(а) справку о выполнении

(наименование предприятия, организации)

Выполнила(а) в течение работы на посту нет
(наименование поста)



Директор (директор)

Секретарь

Город Москва год 2004

Мин. Образов. 1096



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Настоящее свидетельство выдано

Корнилову

Настоящее свидетельство выдано
Владимиру Анатольевичу
в том, что он(а) с "17" сентября 2007г. по "02" октября 2007г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственной академии
промышленного менеджмента имени К.Т. Ткачука
по программе "Оценочная деятельность"
(наименование образовательного учреждения, в котором получено образование)

и объеме

108 racob

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательная дисциплина Экспертиза и оценка востребованных знаний	72	
Учебный комплексный экзамен	32	
	4	хорошо

Прошел(а) стажировку в (на)

[illegible]

...и пополнила(а) итоговую работу на тему:

.....

Π

Ректор (директор)

Секретариат

Report: *Spocma*..... 100 2007

MILF DOCUMENT, 1916,

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 5820



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Блаженному Горшину
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 января 2010 г. по 15 января 2010 г.

повысил(а) свою квалификацию по ТУ 910 Методические указания по определению качества продукции и ее приемке

по Программе
» Органическая деятельность

108 часов

(количество часов)

в объеме

За время обучения сдав(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Вызванные дисциплины	42	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговая комплексная оценка	4	отлично

Прошел(а) обучение да

(наименование предприятия)

выполнил(а) программу нет

(наименование)



Ректор (директор)

М. П.

Секретарь

Город Москва

год 2010

М 99-Госстанд. 1296

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1361-10С

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Государственное образовательное учреждение
дополнительного профессионального образования
«Институт профессионального образования»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772400777801

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0065/2014

Города

Москва

Дата выдачи

18.04.2014

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Корнилов

Владимир Анатольевич

прошел(а) повышение квалификации в (на)

НОУ ДПО «ИПО»

по дополнительной профессиональной программе

«Практика оценки стоимости недвижимости»

в объёме

76 часов

Итоговая работа на тему:

«Практика оценки стоимости недвижимости»



Подпись

М.П.

Ю.В. Усова
М.А. Королёва

ПОЛИС N 160000-035-000070
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Корнилов Владимир Анатольевич
Адрес: Московская обл., г.Королев, проспект Космонавтов, д.41, корп.2, кв.14-41
Паспорт РФ 46 12 982852
Выдан (когда, кем): 07.12.2012 г., Т11№2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев

Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 328492
Дата выдачи: 29.06.2001 г.
Выдана (кем) МИИПК РЭА им. Г.В. Плеханова.

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма (на каждый год страхования), руб.	Страховая премия, (на каждый год страхования), руб.
1 000 000,00	1 890,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 160000-035-000070 от 15.04.2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «17» апреля 2016 г. по «16» апреля 2018 г.
Полис вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Полисе как дата начала его действия, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем поступления страховой премии за первый период страхования в полном объеме на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 160000-035-000070 от 15.04.2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ: С условиями страхования ознакомлен и согласен. _____ /В.А.Корнилов/	СТРАХОВЩИК: Должность: Главный специалист /департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/500/15-с от 26.11.2015 г. Телефон: 737-03-30, доб.108 _____ /О.А.Аракелова/ М.П.
--	---

Дата выдачи полиса: 15.04.2016 г.

№ 160000-035-000068

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

ЗАО «Научно - практический центр сертифицированной оценки»
Юридический адрес: 125445, г. Москва, ул. Смольная, д.69
Почтовый адрес: 141077, Московская обл., г. Королев, ул.Ленина, д.2 Ж, офис 505
ИНН 7712095679
Тел. (495) 567-69-77
р/с 40702810802760000695 в АО «АЛЬФА-БАНК», г.Москва
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593, КПП 774301001

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма (на каждый год страхования), руб.	Страховая премия, (на каждый год страхования), руб.
10 000 000,00	9 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 160000-035-000068 от 15 апреля 2016 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «17» апреля 2016 г. по «16» апреля 2018 г.

Полис вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Полисе как дата начала его действия, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем поступления страховой премии за первый период страхования в полном объеме на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

Договор № 160000-035-000068 от 17 апреля 2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Страховщик: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  /О.А.Аракелова/ М.П. Дата выдачи: «15» апреля 2016 г.	Страхователь: ЗАО «Научно - практический центр сертифицированной оценки» Генеральный директор  /В.А.Коринлов/ М.П.
--	---

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Открытое акционерное общество "Издательство "Республика"

ИНН 7714738565 / КПП 771401001

125993, г. Москва, ул. Пилота Нестерова, д. 5.

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ

Адрес для корреспонденции: 127055 г. Москва ул. Лесная 43, офис 440

Тел./факс: (499) 978-43-53, эл. почта: k7894668@yandex.ru

Бухгалтерская справка.

Балансовая (остаточная) стоимость объектов недвижимости, принадлежащих
ОАО «Издательство «Республика» на праве собственности, на 01.12.2016 г. составляет:

- Земельный участок (кадастровый №77:09:0004009:1006, общая площадь 1409 кв.м.) – 2 047 736 руб.
- Земельный участок (кадастровый №77:09:0004009:1007, площадь 405 кв.м.) – 588 597 руб.
- Часть здания (кадастровый № 77-77-09/007/2011-334, площадь 577,8 кв.м.) – 68 727 руб.

Конкурсный управляющий



Д.В. Кашин



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 25 ФЕВ 2011

Документы-основания: • РАСПОРЯЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПО
ГОРОДУ МОСКВЕ от 30.07.2007 № 1239; ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 06.03.2008г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Издательство "Республика"

ИНН: 7714738565

ОГРН: 1087746541299

КПП: 771401001

Зарегистрировано: 21.04.2008, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по
г. Москве

Место нахождения: 125993, г. Москва, ул. Пилота Нестерова, д. 5

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577,8 кв. м, этаж подвал, 1, 2,
3, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 2, 3; помещение II - комнаты с 1 по
15; этаж 1, помещение III - комнаты с 2 по 9, с 11 по 14; этаж 2, помещение IV - комнаты с 8 по 15;
этаж 3, помещение V - комнаты 1, 2, 11, с 13 по 20, адрес объекта: г.Москва, ул.Пилота Нестерова,
д.5

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-09/007/2011-334

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
года сделана запись регистрации № 77-77-09/007/2011-334

25 ФЕВ 2011

Регистратор

БЕЗЮКИНА О.В.



77-АН 231590



г. Моск-



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 12 ОКТ 2011

Документы-основания: • Приказ Открытого акционерного общества "Издательство
"Республика" о разделе земельного участка от 18.10.2010

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Издательство "Республика"

ИНН: 7714738565

ОГРН: 1087746541299

КПП: 771401001

Зарегистрировано: 21.04.2008, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46
по г. Москве

Место нахождения: 125993, г. Москва, ул. Пилота Нестерова, д. 5

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 405 кв.
м, адрес объекта: г.Москва, ул.Пилота Нестерова

Кадастровый (или условный) номер: 77:09:0004009:1007

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

12 ОКТ 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-14/013/2011-657

Регистратор

ВОИТАНИК Т. В.

М.П.



77-АН

503293





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 12 ОКТ 2011

Документы-основания: • Приказ Открытого акционерного общества "Издательство
"Республика" о разделе земельного участка от 18.10.2010

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Издательство "Республика"

ИНН: 7714738565

ОГРН: 1087746541299

КПП: 771401001

Зарегистрировано: 21.04.2008, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46
по г. Москве

Место нахождения: 125993, г. Москва, ул. Пилота Нестерова, д. 5

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: эксплуатация административного здания, общая площадь 1 409
кв. м, адрес объекта: г.Москва, ул.Пилота Нестерова

Кадастровый (или условный) номер: 77:09:0004009:1006

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
года сделана запись регистрации № 77-77-14/013/2011-660

12 ОКТ 2011

Регистратор

ГЛАДЫШЕВА А. М.

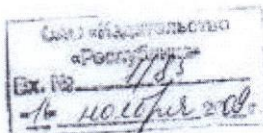


М.П. (подпись)

77-АН

503291





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСКОМАРХИТЕКТУРА)

Триумфальная пл., д. 1, Москва, 125047
Телефон: (495) 250-55-20
ОКПО 05238114, ОГРН 1027739900836, ИНН/КПП 7710145589/771001001

E-mail: asi@mka.mos.ru

<http://www.mka.mos.ru>

14.09.2009 № 001-ГПЗУ-1437/9-(0)-5

на №

от

Генеральному директору
ОАО "ИЗДАТЕЛЬСТВО
РЕСПУБЛИКА"

В.В. Акимову

Об отказе в подготовке ГПЗУ
по адресу: ул. Пилота Нестерова, вл. 5

Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы по вопросу разработки градостроительного плана земельного участка по адресу: САО, Аэропорт, Пилота Нестерова ул., вл. 5 (заявка от 26.05.2009 № 001-ГПЗУ-1437/9-(0)-0) сообщает.

В ходе подготовки проекта градостроительного плана земельного участка по указанному адресу выявлено, что указанный земельный участок расположен на жилой территории, не подлежащей реорганизации, на которую на момент обращения за градостроительным планом земельного участка отсутствует проект межевания.

В соответствии с ч.5 ст. 44 Градостроительного кодекса города Москвы в этом случае градостроительный план земельного участка разрабатывается в составе проекта межевания территории.

На основании вышеизложенного, руководствуясь п.3.3 Регламента рассмотрения заявлений на выдачу, получение согласований, регистрации и утверждения градостроительных планов земельных участков в режиме «одного окна», утвержденного постановлением Правительства Москвы от 19.05.2009 года № 455-ПП «О совершенствовании процедуры разработки, оформления и утверждения градостроительных планов земельных участков» Москомархитектура сообщает, что подготовка градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа в режиме «одного окна» невозможна.

Комплект материалов возвращается.

Шевоцуков П.А.

Первый заместитель председателя

Исп.: Лепина Н.Л.
Тел. 699-28-61

Конкурсный управляющий
ОАО "Республика"
А.Кашин



ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ















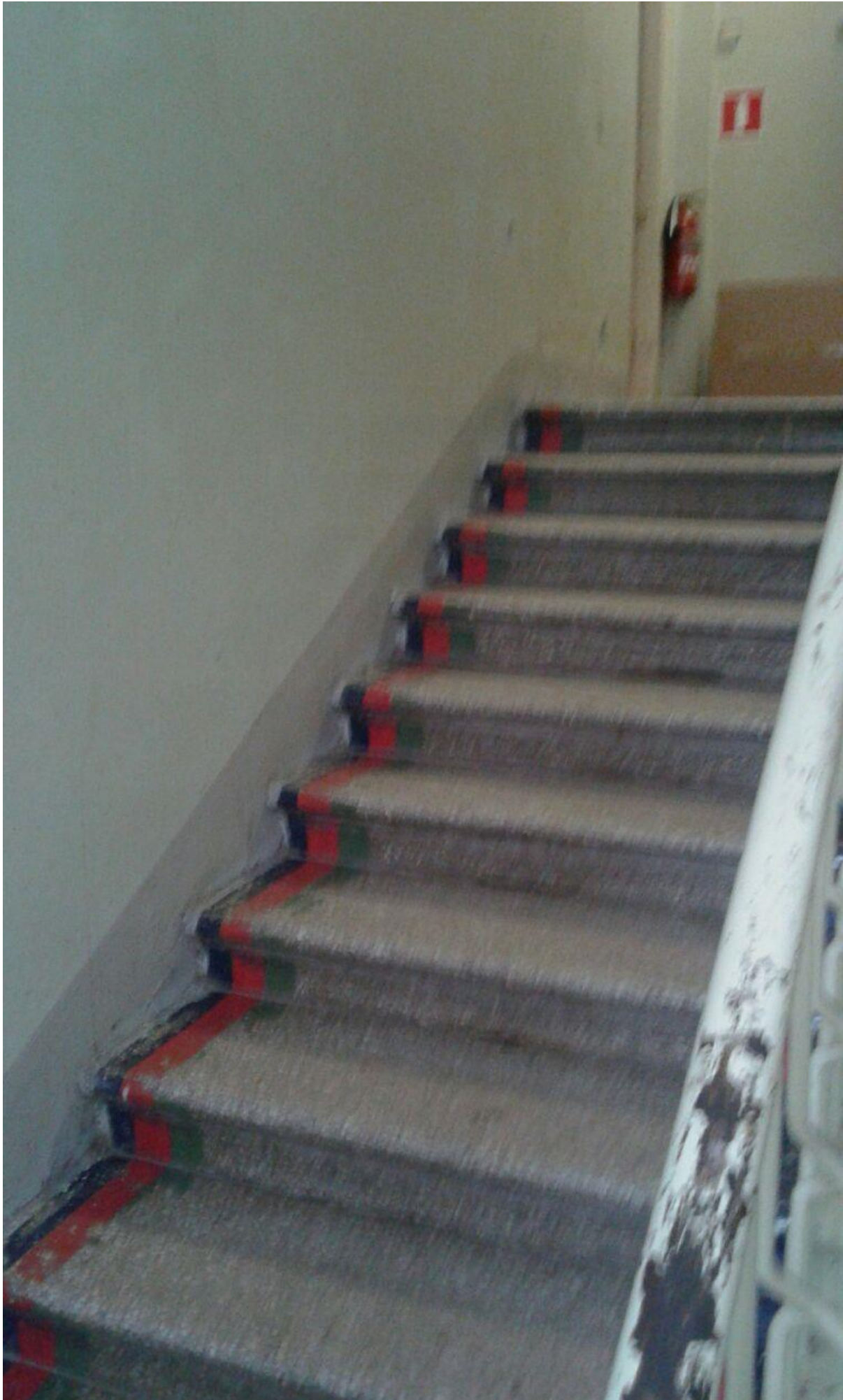
























ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. РАСЧЕТ ПОПРАВКИ НА ОБЪЕМ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Оцениваемые помещения являются частью здания:

Наименование	Отдельно стоящее административное здание
Адрес объекта недвижимости	г. Москва, ул. Пилота Нестерова, д.5
Общая площадь, кв.м.	1139,8кв.м, в том числе площадь подвала 266,1 кв.м

Оцениваемый объект классифицирован как офис класса С

Расчет рыночной стоимости административного здания сравнительным подходом.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, а также обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов аналогичные приведенным для объекта оценки (помещений - части рассматриваемого здания).

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

№	Описание аналога	Источник информации
1	Москва, район Хорошевский, 4-я Магистральная ул., 5С8 Полежаевская, 10 мин. пешком 20 250 000 руб. 112 500 руб. за м² Тип здания: административное здание Общая площадь: 180 м² Этажей в здании: 1 К продаже предлагается здание на охраняемой территории комплекса на 4-й Магистральной улице. Здание находится в 300 м от станции метро Полежаевская. Есть возможность удобного подъезда с ТТК, Хорошевского шоссе и Звенигородского шоссе. +7 495 135-36-33	www.cian.ru
2	Москва, район Хорошевский, 4-я Магистральная ул., 5С11 Полежаевская, 7 мин. пешком 51 500 000 руб. 100 000 руб. за м² Тип здания: отдельно стоящее здание Общая площадь: 515 м² Окружение и специализация района: промзона, реконструируемая под офисы и торговлю, строительство нового жилья. Отделка: Выполнена стандартная офисная отделка. Планировка: Залы и кабинеты. Парковка: наземная на огороженной территории. +7 926 917-76-27 PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел	www.cian.ru
3	Москва, район Нагорный, Электrolитный проезд, 3С23 Нагорная, 7 мин. пешком 110 000 000 руб. 93 221 руб. за м² Тип здания: административное здание Общая площадь: 1 180 м² ОС3 1180 м2. располагается на отдельной огороженной охраняемой территории, оснащенной пропускной системой и двумя КПП для въезда. Здание в отличном состоянии. Готово к въезду. На первом этаже здания	www.cian.ru

№	Описание аналога	Источник информации
	находится склад с отдельными въездами. Центральный вход в здание оборудован современной электронной пропускной системой с домофоном. Перед зданием парковка на 15 машин. Второй этаж - 9 кабинетов . и 2 санузла на общей площади в 342 м2. Третий этаж 202 м2. - 9 кабинетов и два санузла. Отдельное крыло 114 м2. и панорамным остеклением. ForRetailer +7 499 653-62-13	
4	здание Москва, район Черемушки, Зюзинская ул., 6К2 Новые Черемушки, 14 мин. пешком 590 000 000 руб. 76 564 руб. за м² Тип здания: административное здание Общая площадь: 7 706 м² Этажей в здании: 3 Предлагается к продаже административное здание, состоящее из трех корпусов, общей надземной площадью 6958 кв.м., подвальные помещения общей площадью 748 кв.м. Количество машиномест 65 на весь участок. Объект расположен в районе жилой застройки с развитой инфраструктурой, вблизи станции метро Новые Черемушки. Расстояние до станции метро 1500 м. Объект имеет кабинетно-коридорную планировку, в помещениях выполнен ремонт. +7 903 795-18-55	www.cian.ru
5	Москва, район Академический, Большая Черемушкинская ул., 36К2 Академическая, 15 мин. пешком 350 000 000 руб. 73 419 руб. за м² Площадь: 4 767 м² Тип здания: отдельно стоящее здание Общая площадь: 4 767 м² Здание из красного кирпича, находится в ЮЗАО г.Москвы, р-н Академический, от метро Академическая и Профсоюзная около 15 минут пешком. В непосредственной близости от дома находятся ВУЗы, детсады, школы, 2 церкви, парк, 2 пруда, усадьба Черемушки-Знаменское. Можно использовать как под офисы, так и под медцентр, учебное заведение, гостиницу/общежитие. Первый этаж и подвал можно переоборудовать под торговую инфраструктуру (retail). Участок площадью 2186 кв.м. под зданием и прилегающей территорией в долгосрочной аренде. Площадь застройки 938 кв.м. Площади по этажам подвал 651,7 кв.м. 1 этаж 663,3 кв.м. 2 этаж 675,9 кв.м. 3 этаж 661,2 кв.м. 4 этаж 685,2 кв.м. 5 этаж 675,9 кв.м. чердак (мансарда) 754,0 кв.м. Фундамент железобетонный. Стены и перегородки кирпичные, гипсолитовые. Перекрытия ж/б плиты. Кровля металлическая. Полы линолеум, плитка. Проемы ПВХ, деревянные. Внутренняя отделка штукатурка, окраска, плитка, линолеум. Отопление, водопровод, канализация - центральные. Гор. водоснабжение центральное. Вентиляция приточно-вытяжная. Электроосвещение скрытая проводка. +7 495 234-34-96	www.cian.ru
6	Москва, район Марфино, Марфинский проезд, 4 220 000 000 руб. 91 859 руб. за м² Общая площадь: 2 395 м² Продается комплекс зданий, в 5-ти минутах ходьбы от метро Владыкино. Общая площадь- 2395 кв.м, 5 строений на участке 0,3 Га . В том числе: Основное здание общая площадь 1645 кв.м, 3 этажа и подвал	www.cian.ru

№	Описание аналога	Источник информации
	административное здание S - 50 кв.м, гараж на 2 машины S 478,2 кв.м, офисно-складское S 140,7 кв.м, складское S 30,3 кв.м, складское Площадь ЗУ 0,2994 Га оформлен в долгосрочную аренду. Назначение: под эксплуатацию административных зданий и гаража. Оптико-волоконные линии связи. На огороженной территории паркинг на 20м/м/ Приточно-вытяжная система вентиляции и Сплит-система кондиционирования Кабинетная планировка/ Установленная 120 кВт Офисный ремонт. кв.м. Deltaestate +7 495 782-14-60	

В результате анализа собранной информации установлена необходимость внесения следующих поправок:

- Поправка на снижение цены предложения в процессе торга.
- Поправка на величину общей площади (эффект масштаба).
- Поправка на наличие подвала.
- Поправка на объем прав на земельный участок.

Обоснование корректировок / поправок.

Поправка на снижение цены предложения в процессе торга.

Оценщиками принимается для целей настоящего расчета скидка на торг аналогично рассчитанной для объекта оценки (помещений - части рассматриваемого здания) в размере 13%.

Поправка на наличие подвала.

В результате к стоимости квадратного метра аналога без подвальных помещений применяется понижающий коэффициент аналогично рассчитанному для объекта оценки (помещений - части рассматриваемого здания) в размере 0,89.

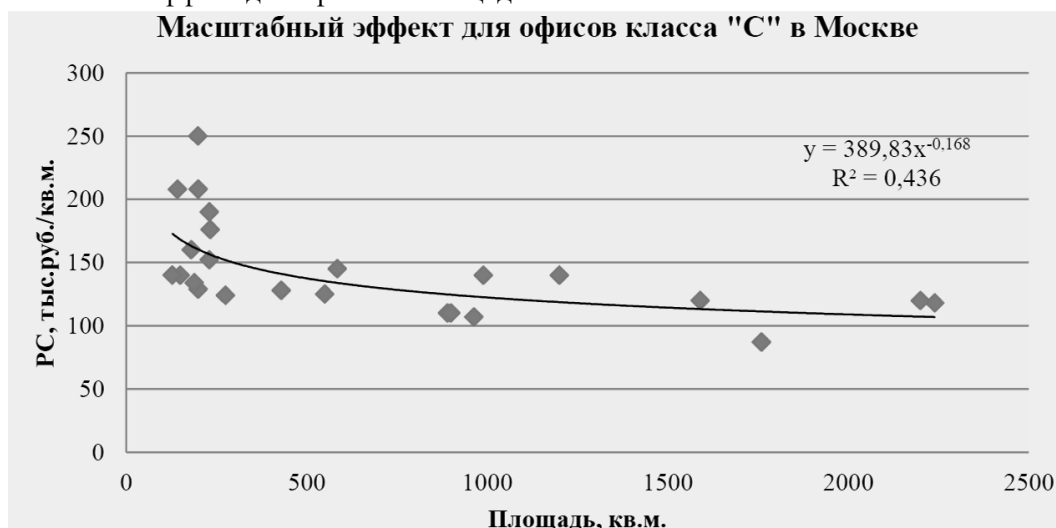
Поправка на величину общей площади (эффект масштаба).

Анализ рынка показал, что объекты оценки и аналоги, сходные по всем основным ценообразующим факторам, могут существенно отличаться по размеру.

Важным фактором, оказывающим существенное влияние на стоимость 1 кв.м. объекта, является его размер или общая площадь.

В распоряжении оценщиков имеется информация о виде зависимости стоимости кв.м. общей площади офисного объекта класса С.

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2016, Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016. – 158 с., страница 79, 1.3.2.3. Масштабный эффект для офисных площадей класса «С» в Москве.



Зависимость степенного вида имеет предсказуемый нелинейный характер. Стоимость кв.метра падает с ростом общей площади, падение постепенно замедляется. Оценщиками принято решение построить собственную зависимость стоимости квадратного метра для учета эффекта масштаба.

Поправка на объем прав на земельный участок.

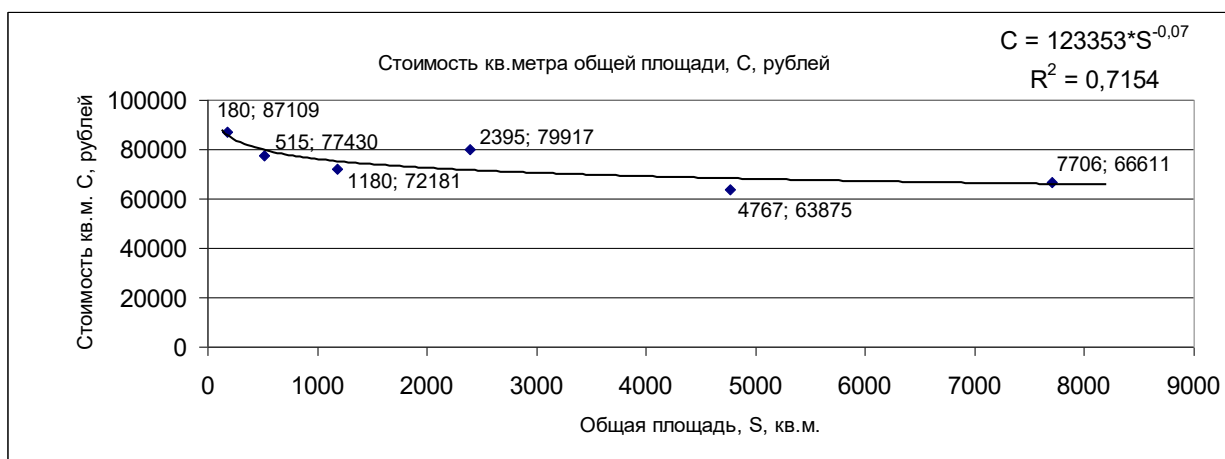
После введения поправок и расчета стоимости на основании данных об аналогах, расположенных на арендуемых участках, вводится поправка на право собственности на участок.

Расчет стоимости.

Поправка на величину общей площади для аналогов рассчитывалась средствами MS EXCEL с помощью построения линии тренда и трендового уравнения.

Для построения тренда данные аналогов со скидкой на торг и поправкой на наличие подвального помещения были сгруппированы в таблицу.

№	Общая площадь, кв.м., S	Цена аналога, руб/кв.м.	Цена руб/кв.м. со скидкой 13%	Относительная поправка на наличие подвальных помещений: при отсутствии =1, иначе = 0,89	Цена руб/кв.м. после поправок, C
1	180	112500	97875	0,89	87109
2	515	100000	87000	0,89	77430
3	1180	93221	81102	0,89	72181
4	2190	82192	71507	1	71507
5	2541	78710	68478	1	68478
6	7706	76564	66611	1	66611



В результате получено трендовое уравнение стоимости квадратного метра общей площади от величины общей площади:

$$C = 123353 * S^{-0,07}, \text{ где:}$$

C – стоимость кв.м. офиса класса C , руб/кв.м,

S – общая площадь в кв.м.

Визуальный анализ представленного графика и величина $R^2=0,71$ подтверждает приемлемую точность аппроксимации (при $R^2=1$ линия тренда проходит точно через все точки, что является практически недостижимым в экономических задачах).

Необходимо отметить, что часть изменчивости цен остается необъясненной данной зависимостью, но эти отклонения могут быть основаны на личных предпочтениях собственников (продавцов) недвижимости и эти предпочтения не поддаются формализации.

Оценщики особо отмечают, что с помощью построения линии тренда и трендового уравнения была установлена зависимость цены кв.метра для выборки аналогов и объекта оценки.

Полученный результат не может рассматриваться как результат полноценного статистического исследования, в том числе для массовой оценки.

Метод построения линии тренда использовался в настоящей оценке как альтернатива методу парных продаж, который предполагает установление точной функциональной зависимости по двум аналогам, отличающимся значениями только одного ценообразующего параметра.

Подбор таких аналогов не всегда возможен.

В отличие от метода парных продаж, применение метода построения линии тренда позволяет использовать множество (более двух) аналогов (точек) для установления зависимости, что повышает объективность расчетов, и, когда это необходимо, исследовать нелинейность.

Полученная зависимость определена на диапазоне общих площадей от 180 до 7706 кв.м. для выбранного класса объекта, его аналогов и их местоположения.

Оценщики подтверждают, что полученная зависимость действительна на дату оценки только для рассмотренной выборки и принадлежащих к данной выборке объекта оценки, в пределах выбранного класса объектов.

Оценщиками принято решение применить полученную зависимость для расчета стоимости объектов оценки.

Для настоящего расчета отобраны аналоги, расположенные на арендуемых участках. Стоимости аналогов включают стоимость права аренды участка.

Оцениваемый объект расположен на участке, принадлежащих владельцу на праве собственности.

Для определения площади участка на эксплуатацию которого может претендовать покупатель объекта принадлежащего к рассмотренной выборке оценщики рассмотрели параметр «плотность застройки».

В разных источниках под плотностью застройки понимаются разные параметры. В настоящей оценке для целей расчета используется параметр «плотность застройки» как в таблице «Рекомендуемые плотности застройки общественных центров», источник- Постановление Правительства Москвы от 25 января 2000 г. № 49 «Об утверждении норм и правил проектирования планировки и застройки Москвы».

Согласно данным таблицы для многофункциональных зон общегородского центра и деловых комплексов рекомендуемая плотность застройки составляет:

- на свободных территориях не менее 25 тысяч кв.м. общей площади/га
- при реконструкции не менее 15 тысяч кв.м. общей площади/га.

Оцениваемый объект и аналоги находятся в зоне сложившейся застройки и к ним не могут быть применены рекомендации как к объектам возводимым на свободных территориях.

Для ориентира может быть принята рекомендуемая плотность застройки при реконструкции – 15 тыс.кв.общ. пл./га.

Оценщики для определения плотности застройки аналогов использовали данные публичной кадастровой карты pkk5.rosreestr.ru.

Номер аналога	Кадастровый номер участка	Общая площадь участка, $S_{\text{зу}}$, га	Общая площадь всех зданий на участке $S_{\text{общ}}$, тыс. кв.м.	Плотность застройки, $S_{\text{общ}}/S_{\text{зу}}$
1	77:09:0005011:4	1,2097	16,8979	13,97
2	77:09:0005011:4	1,2097	16,8979	13,97
3	77:05:0003002:56	0,0806	1,18	14,64
4	77:06:0004008:1001	1,02	10,711	10,5
5	77:06:0004002:90	0,2186	4,767	21,81
6	77:02:0017003:1006	0,3	2,395	7,98
$(7,98 + 21,81)/2 = 14,895$				14,895

Плотность застройки находится в диапазоне от 7,98 до 21,81.

При этом отмечается, что значения в основном сгруппированы в середине диапазона.

Для целей настоящего расчета плотность застройки принимается равной средней от границ диапазона $(7,98 + 21,81)/2 = 14,895$.

Оценщики особо отмечают близость полученного значения указанному в «Рекомендуемые плотности застройки общественных центров», источник- Постановление Правительства Москвы от 25 января 2000 г. № 49 «Об утверждении норм и правил проектирования планировки и застройки Москвы для многофункциональных зон общегородского центра и деловых комплексов при реконструкции - 15 тыс.кв.м общей площади / га.

Расчет поправки на стоимость прав на земельный участок

При внесении относительной поправки на объем прав на земельный участок в качестве исходной информации оценщики воспользовались источником «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №19», ноябрь 2016, подготовленный ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", «Соотношение стоимость прав долгосрочной аренды/стоимость прав собственности для земельных участков» таблица 1.3.1, стр.14. Относительная поправка для участков, предназначенных для офисной недвижимости в г. Москве на ноябрь 2016 года составляет: центр - 0,654, середина - 0,702, окраина - 0,808. В терминологии принятой в справочнике местоположение оцениваемого объекта может быть определено как «середина». Поправка на объем прав для целей настоящего расчета принимается на уровне 0,702. Стоимость права аренды участка, площадью определенной с помощью рассчитанной плотности застройки, определяется путем вычитания стоимости замещения здания из общей площади объекта расположенного на арендуемом участке.

Общая площадь административного здания, S, кв.м.	1139,8
Стоимость кв. метра объекта по зависимости $S_{кв.м.} = 123353 * S^{-0,07}$, руб/кв.м.	75365
Стоимость объекта, рублей, (включая стоимость права аренды участка), S_o	85 901 027
Плотность застройки $S_{общ}/S_{зу}$, тыс.кв.м./га	14,895
Площадь земельного участка в соответствии с плотностью застройки для объекта общей площадью 1139,8 кв.м.	765
Стоимость замещения административного здания с учетом износа, рублей <i>Расчет приведен в Приложении №5 к настоящему Отчету</i>	42 581 139
Стоимость права аренды участка	43 319 888
Стоимость квадратного метра права аренды участка	56627
Доля стоимости права аренды участка в общей стоимости объекта	0,504
Относительная поправка стоимость права аренды/стоимость права собственности	0,702
Стоимость кв.м. права собственности участка	80665

Доля стоимости права аренды участка в общей стоимости объекта для целей настоящей оценки принимается равной 0,504.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ С УЧЕТОМ ИЗНОСА

Расчет стоимости воспроизводства/замещения отдельно стоящего административного здания общей площадью 1139 кв.м, находящегося по адресу: г.Москва, ул. Пилота Нестерова, д.5 проведен с использованием затратного подхода.

Затратный подход основан на принципе замещения, из чего следует, что инвестор, проявляя должную разумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных издержек.

Затратный подход состоит из следующих этапов:

- Определение полной восстановительной стоимости здания или полной стоимости замещения без учета износа;
- Определение величины общего накопленного износа (физического, функционального, экономического);
- Определение рыночной стоимости здания путем вычета общего накопленного износа из полной восстановительной стоимости или полной стоимости замещения;
- Определение стоимости земельного участка;
- Определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сложения рыночной стоимости земельного участка и стоимости здания.

В настоящей оценке затратный подход используется для цели расчета рыночной стоимости прав на земельный участок.

Согласно методологии затратного подхода, стоимость объекта состоит из восстановительной стоимости или стоимости замещения плюс стоимость прав на земельный участок.

Таким образом, при известной рыночной стоимости объекта для определения стоимости прав на ЗУ достаточно вычесть восстановительную стоимость или стоимость замещения из рыночной стоимости объекта.

Описание объекта расчета

<i>Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения</i>	<i>Оцениваемые здания</i>
Назначение здания	Административное здание
Объемно-планировочные и функциональные параметры	
Строительный объем, куб.м	3936,08
Общая площадь помещений, м ²	1139,80
Количество этажей в основной части здания	3
Преобладающая высота этажа	3,5
Наличие, тип и грузоподъемность специального складского оборудования	нет
Объем подвалов, куб.м.	878,13
Со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. здание отдельно стоящее или пристроенное)	4
Преобладающий материал:	
- горизонтальных наружных конструкций	железобетон
- наружных стен	кирпич

Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемые здания
- перегородок	кирпич
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Наличие / отсутствие (+,-)инженерного обеспечения	
- водоснабжение	+
- канализация	+
- отопление	+
- вентиляция	+
- электроосвещение	+

Существенной особенностью оцениваемого объекта, влияющей на процесс оценки затратным подходом, является год постройки – 1939.

В рекомендациях по использованию справочника «Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания.2005» для расчета восстановительной стоимости объекта построенного до 1984 года введен класс качества зданий Standart 69 и указаны следующие ограничения по его применению:

«Класс качества зданий, построенных по технологиям, применявшимся до 1984 г., определен авторами как Standard-69, при условии, что в них не проводился капитальный ремонт или реконструкция. Качественные параметры здания соответствующего типа, построенного после 1985 г., или здания, в котором после 1985 года проводился капитальный ремонт или реконструкция, определены в соответствии с классами качества: ECONOM (экономичный); STANDARD (средний); PREMIUM (улучшенный); DE LUX (люкс). Группировка зданий в зависимости от класса качества производится по классификатору наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем».

Необходимо отметить, что в актуальном на дату оценки справочнике «Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания» 2016 года выпуска класс качества «для зданий построенных до 1984 года» уже отсутствует.

У оценщиков нет информации обо всех проведенных ремонтах и реконструкциях проведенных с 1984 года. Известно, что только в период с 2010 по 2012 год проводился ремонт фасада, кровли, отопления, установка окон. В этих условиях оценщики принимают решение для целей настоящего расчета определять не восстановительную стоимость объекта, а стоимость замещения. Восстановительная стоимость объекта недвижимости определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии объекта оценки в его «новом» состоянии (без учета износа), с использованием таких же архитектурных решений, строительных конструкций и материалов, а также с тем же качеством строительно-монтажных работ. Стоимость замещения объекта недвижимости определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного с использованием современных проектных нормативов и прогрессивных материалов и конструкций, а также современного оборудования, при этом архитектурный стиль и некоторые конструктивные особенности могут отличаться.

В дальнейших расчетах используется стоимость замещения.

Расчет полной стоимости замещения

Полная стоимость объекта определялась по следующей методике:

- 1.Определение удельной стоимости 1 куб.м. строительного объема на основании описания оцениваемого объекта и укрупненных показателей стоимости строительства.
- 2.Определение полной стоимости строительства функционального аналога объекта на дату оценки при помощи коэффициентов пересчета стоимости строительства.
- 3.Определение полной стоимости объекта оценки с учетом действующих налогов, а также прибыли девелопера.

Полная стоимость здания определяется по формуле:

$$ПСЗ = ПСЗ^{2016} * K_{в.р.} * I^{2016-01.12.2016} * (1+P_{дев}) * (I+H), где$$

$ПСЗ$ – полная стоимость замещения здания на дату оценки;

$ПСЗ^{2016}$ – полная стоимость замещения здания в ценах на январь 2016 г. (Источник – «Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания» - КО-Инвест, Москва, 2016);

Строительный объем в соответствии с техпаспортом:

Наименование	Строительный объем, куб.м.
Надземные этажи, 3	3057,95
Подвал	878,13
Итого	3936,08

Стоимость 1 куб.м. строительного объема надземных этажей в базовых ценах на 01.01.2016 г. - 9767 рублей. Источник – «Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания» - КО-Инвест, Москва, 2016, аналог ru03.03.000.0007, стр. 173, административные здания, этажность 3.

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ										Этажность: 3 • Высота, м: 4,4		КС-1						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные								
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные										КРОВЛЯ — Деревянные стропила / оцинкованная кровельная сталь								
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные										ПОЛЫ — Деревянные / цементные / асфальтовые / мозаичные / керамическая плитка								
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Перегородки — кирпичные / оштукатуренные / из бетонных или гипсовых плит																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ru03.03.000.0007										до 10000		Бюджет	руб. на 1 м³	9 767				
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛАТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.03.000.0007	490,14 5,02%		1854,90 18,99%	490,14 5,02%	877,88 8,99%	585,27 5,99%		1075,40 11,01%	976,64 10,00%	782,77 8,01%	490,14 5,02%	907,30 9,29%	694,91 7,11%	102,37 1,05%	365,96 3,75%	73,34 0,75%		9767,15 100,00%

Стоимость 1 куб.м. строительного объема подвала в базовых ценах на 01.01.2016 г. – 11385 рублей. Источник: Подвалы из монолитного или сборного железобетона глубиной до 5 метров с отделкой уровня «Standart» с креплением котлована строительным объемом от 300 до 900 куб.м. Стоимостные коэффициенты по элементам зданий, Ко-Инвест, 2016, стр.7.

Поправка к стоимости куб.м. строительного объема на высоту этажа:

Поправка на различие в высоте этажа для нежилых зданий применяется к стоимости куб.м. строительного объема.

$$Ch = (Цпер + Цпол + 0,6 * Цкарк) * ((ha - ho) / ho),$$

где: Цпер, Цпол, Цкарк — удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания-аналога соответственно - перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»); ho, ha — средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м. Источник «Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания» - КО-Инвест, Москва, 2016, стр.26.

$$Ch = (1272,8 + 1399,9 + 0,6 * 0) * ((4,4 - 3,5) / 3,5) = 687,2 \text{ руб/куб.м.}$$

Тогда полная стоимость замещения для Московской области по состоянию на 01.01.2016 с учетом поправки на высоту этажа и стоимости строительства подвала без учета прибыли предпринимателя, НДС, коэффициента перехода в цены на дату оценки и регионального коэффициента для г. Москвы:

$$ПСЗ_{январь2016} = S_{куб.м подвала} * V_{подвала} + (S_{куб.м надз части} - Ch) * V_{надз части}$$

$$ПСЗ_{январь2016} = 11385 * 878,13 + (9767 - 687,2) * 3057,95 = 37763084 \text{ рублей.}$$

Региональный коэффициент стоимости строительства для Москвы относительно стоимости строительства для Московской области для КС-1: 1,161. Источник «Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания» - КО-Инвест, Москва, 2016, стр.468.

$K_{в.р.}$ – коэффициент, отражающий долю (процент) фактически выполненных работ, в настоящем расчете принимается 100%;

$I_{\text{январь}2016-01.12.2016}$ – индекс перехода от цен 2016-го года к ценам на дату оценки;

Для перехода в цены 01.12.2016 года применялись средние региональные индексы рассчитанные по отношению к фактическим ценам на строительно-монтажные работы на СМР для Москвы, источник “Индексы цен в строительстве”, издание “Ко-инвест”, выпуск 97.

Для перехода в цены на СМР уровня 01.12.2016 года использовались индекс для первого квартала 2016 года - 10,004 и прогнозный индекс на конец ноября 2016 года для Москвы, источник стр.34: 10,490.

$$I_{\text{январь}2016-01.12.2016} = I^{30.11.2016} / I_{\text{январь}2016} = 10,490 / 10,004 = 1,048.$$

H – НДС (18%);

$P_{\text{дев}}$ – величина прибыли девелопера;

Прибыль предпринимателя (девелопера). Согласно источнику «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №19», ноябрь 2016, подготовленный ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, прибыль предпринимателя при строительстве офисов класса С в центре и на основных магистралах г. Москвы составляет на дату оценки 44%, на окраине – 38%. Для объекта оценки занимающего среднее положения между центром и окраиной прибыль предпринимателя принимается на среднем уровне – $(38+44)/2=41\%$.

Показатель	Значение
$PЗС_{\text{январь}20016}$, рублей.	37 763 084
Региональный коэффициент стоимости строительства для Москвы	1,161
$K_{в.р.}$, коэффициент, отражающий долю фактически выполненных работ, 100%	1
Коэффициент удорожания СМР, $I_{\text{январь}2016-01.12.2016}$	1,048
Коэффициент учитывающий прибыль предпринимателя (девелопера), %	1,41
$(1+H)$, коэффициент учитывающий НДС,	1,18
Полная стоимость замещения здания на дату оценки, ПЗС, руб.:	76 447 287

Определение величины общего накопленного износа.

Следующей процедурой затратного подхода является определение износа объекта недвижимости как снижения восстановительной стоимости вследствие воздействия различных факторов на дату оценки. К рассмотрению приняты три типа износа, используемые в международной практике оценки (физический, функциональный, внешнего воздействия).

Физический износ это потеря стоимости за счет естественных процессов старения во время эксплуатации, снижение физико-механических характеристик объекта – ухудшение, способное отразиться на долговечности, надежности, удобстве, и затратах эксплуатации, а также на эстетических характеристиках объекта. Этот тип износа может быть как восстановимым, так и не восстановимым.

Согласно справке о техническом состоянии оцениваемого объекта физический износ по состоянию на 1999 год был установлен на уровне 55%. С того времени был проведен, по меньшей мере, один ремонт. Необходимо отметить, что износ основных силовых элементов устранить нельзя или это экономически нецелесообразно.

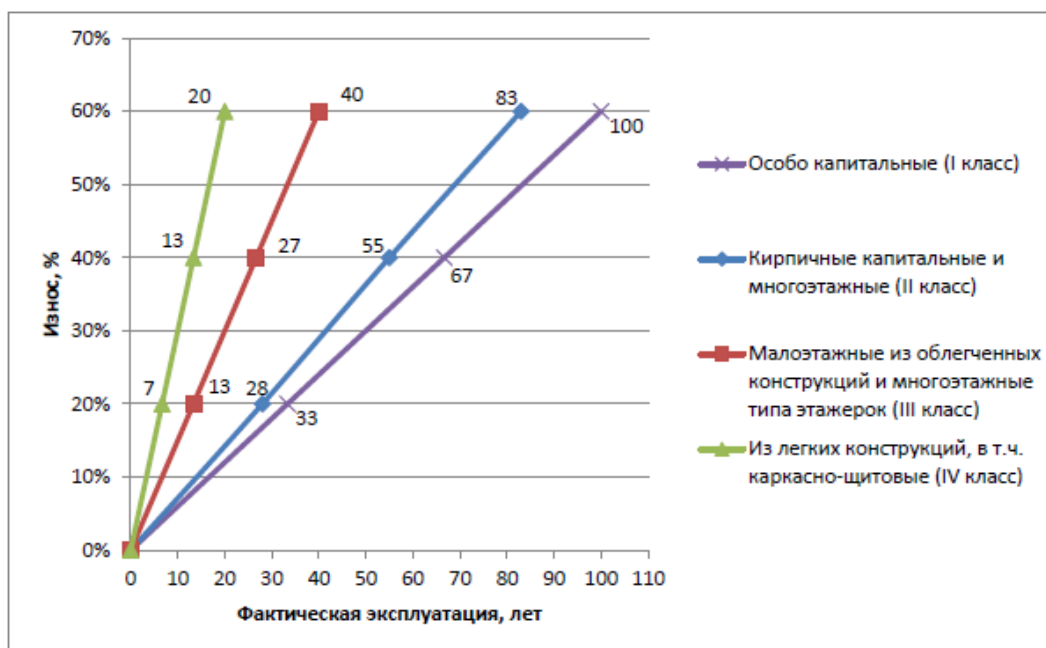
Согласно источнику-<http://www.ocenchik.ru/docs/943.htm>, «Методы определения физического износа при оценке стоимости недвижимости», работники БТИ при определении степени износа пользуются экспертным методом на основе внешних (видимых) повреждений элементов. В этом же источнике указывается на недостаток этого метода, так как многие признаки износа основных элементов здания могут быть скрыты с помощью косметического ремонта.

По мнению оценщиков наиболее существенным фактором, определяющим физический износ здания, является его хронологический возраст. Строительно-техническая экспертиза для установления степени неустраняемого износа основных силовых элементов здания в рамках настоящей оценки не проводилась.

В такой ситуации для определения степени физического износа оценщиками наиболее подходящими признаются методы хронологического возраста или эффективного возраста. Для применения этих методов требуется определить срок экономической жизни здания и оставшийся срок службы или оставшийся срок экономической жизни. Экономическая жизнь это период в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности. Срок экономической жизни для объектов строительства можно приравнять к нормативному сроку службы, периоду времени в течение которого здание может беспрепятственно эксплуатироваться. Нормативный срок службы может быть определен по источнику «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», «Статистика», Москва, 1972. Для оцениваемого здания выбран следующий аналог с нормативным сроком службы 80 лет: 10102. Непроизводственные здания. Здания со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные, кирпичные или деревянные; перекрытия железобетонные или деревянные. Оцениваемое здание находится в эксплуатации 77 лет, но его состояние определено позволяет продлить его экономическую жизнь. К сожалению, определение оставшегося срока экономической жизни обладает высокой субъективностью и при этом существенно влияет на результат. Оценщиками принято решение применить для расчета физического износа методику на основе хронологического возраста и сроке экономической жизни, в зависимости от срока службы и капитальности объекта, представленную НОУ ДПО «ИПО», г.Москва, Хорошевское шоссе, д.32А, <http://lernof.me>.

Физический износ определяется на основе следующего графика:

Определение величины накопленного физического износа в зависимости от класса капитальности объекта можно проиллюстрировать на следующем графике:



На графике видно, что ось абсцисс представлена в виде шкалы действительного срока службы, а ось ординат показывает величину накопленного износа, соответствующего этому сроку службы для каждого класса капитальности.

Таким образом, используя информацию о материале ограждающих конструкций, функционального назначения объекта и его годе ввода в эксплуатацию, можно достаточно корректно определить величину физического износа.

Возможны случаи, когда действительный возраст больше нормативного срока службы. В этом случае предполагается, что капитальный ремонт не проводился, если нет иных сведений, а объекту присваивается максимальная величина износа, равная 70%.

При отсутствии информации о дате ввода объекта в эксплуатацию или капитальном ремонте оценка производится на уровне качественного анализа.

Действительный срок службы оцениваемого объекта 77 лет, класс II. Уравнение прямой пропорциональной зависимости на графике для этого класса – $I_{\text{физ}} = 0,7229 * T$, где $I_{\text{физ}}$ – физический износ, T – действительный срок эксплуатации. Физический износ принимается равным 55,7%.

Функциональный износ или функциональное устаревание является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций. Административные здания класса С в настоящее время редко становятся объектами нового строительства, то есть такие объекты по своим конструктивно-планировочным характеристикам можно признать не соответствующими современным требованиям рынка. С другой стороны, аналитики отмечают увеличение доли вакантных помещений в офисах классов А и В, при этом с понижением класса от А к С доля вакантных помещений снижается, отмечается перемещение арендаторов в офисы более низкого класса в условиях общего ухудшения экономической ситуации в стране, вызванного падением мировых цен на нефть. В такой ситуации затраты на приведение объекта к требованиям класса В, включающие расходы на перепланировку и реконструкцию, с большой вероятностью будут не оправданы. Учитывая местоположение объекта, находящегося не на первой линии и на некотором удалении от основной магистрали, оценщики сделали вывод что в текущей экономической ситуации объект должен быть востребован, как помещение для офиса класса С или С+. Функциональный износ принимается равным 0.

Износ внешнего воздействия (устаревание внешнего воздействия или экономический износ) – снижение стоимости объекта из-за факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных. Внешнее устаревание может быть вызвано изменением финансовых и законодательных условий, изменением окружения объекта. Износ внешнего воздействия может быть вызван следующим рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), местоположение объекта в районе (квартале) или состоянии рынка. В настоящей оценке перечисленные выше причины не выявлены, вследствие чего можно износ внешнего воздействия принимается равным 0.

Общий накопленный износ принимается равным физическому износу – 55,7%.

Таким образом, стоимость замещения с учетом накопленного износа составит:
 $СЗ = ПСЗ * (1 - \text{Износ}) = 76\,447\,287 * (1 - 0,557) = 42\,581\,139$ рублей.