

129594, Россия, г. Москва,
Волгоградский пр-т, д. 47, оф. 433
тел: +7 (499) 703-22-31

expert@ensocompany.ru



о ц е н к а
www.ensopprise.ru

620109, Россия, г. Екатеринбург,
ул. Крауля, д. 9а, оф. 412
тел: +7 (343) 384-87-33

ocenka@ensocompany.ru

ОТЧЕТ № 11-16

ОТ «12» сентября 2016 г.
дата составления отчета

ОБ ОЦЕНКЕ рыночной стоимости
Недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности
ОАО «Бетиар-22» (ИНН 7723076685)
для реализации на стадии конкурсного производства
в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ от 26.10.02.
«О несостоятельности (банкротстве)»

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):

«24» февраля 2016 г.

Заказчик:

ОАО «Бетиар-22»
115088, г. МОСКВА, ул. ЮЖНОПОРТОВАЯ, 26

г. Екатеринбург
2016

В соответствии с Договором № 35 от 14 декабря 2015 года специалистами ООО «ЭНСО ОЦЕНКА» по состоянию на 24 февраля 2016 года произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности ОАО «Бетиар-22», расположенных 115088, г. Москва, ул. Южнопортовая, 26.

Стоимость определена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 – ФЗ (в действующей на дату составления отчета редакции), Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности ФСО1, ФСО2, ФСО3 (утв. приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297, 298, 299), ФСО7 (утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611) и иным действующим законодательством России, Стандартами и правилами НП СРО «ДСО».

Развёрнутый анализ и расчёт рыночной стоимости объекта оценки представлены в отчёте. Отдельные части оценки, приведённые в отчёте, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведённые расчёты показали, что:

Рыночная стоимость имущественного комплекса, принадлежащего на праве собственности ОАО «Бетиар-22», расположенных 115088, г. Москва, ул. Южнопортовая, 26, по состоянию на 24 февраля 2016 года, составляет с учетом округления:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	Имущественный комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А	642 447 000

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка объектов капитального строения промышленного назначения г. Москва, состояния рассматриваемых объектов, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Методика и источники информации приведены в соответствующих разделах отчёта.

Оценщиком произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на дату проведения оценки. Проверка предоставленной информации, использованной в настоящем отчёте, не производилась. Оценщики полагаются на достоверность полученной в ходе деловых встреч и бесед информации.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчётом по оценке, а только сопровождает отчёт, приведённый далее.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашего предприятия.

Генеральный директор

Головченко М.А.

Оценщик

Бараненко А.В.

Содержание

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	6
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	6
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	16
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	39
9.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	40
9.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	52
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	57
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	59
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ № 11-16	60

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**а) Состав объекта оценки (имущественного комплекса), а также ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки: таблица 1.**

Таблица 1 – Объект оценки

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий право	Номер Кадастровый (условный)
1	2	3	4
1	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 15	Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 620697 от 10.02.2009 года Кадастровый паспорт помещения от 06.04.2012 г. №0340120001577 Позтажный план от 19.06.2006 г.	77-77-12/014/2008-653
2	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 16	Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 222464 от 14.12.2007 года; Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 222411 от 14.12.2007 года; Кадастровый паспорт помещения от 27.04.2012 г. №0340120007365; Кадастровый паспорт помещения от 27.04.2012 г. №0340120007363; Позтажный план от 26.03.2007 г.	77-77-09/064/2007-724; 77-77-09/077/2007-005
3	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 17	Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 477839 от 21.02.2008 года; Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 477841 от 21.02.2008 года; Кадастровый паспорт помещения от 16.03.2010 г. №0240090150562; Кадастровый паспорт помещения от 16.03.2010 г. №0240090150558	77-77-09/077/2007-006; 77-77-09/064/2007-723
4	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 18	Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 477842 от 21.02.2008 года; Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 477840 от 21.02.2008 года; Кадастровый паспорт помещения от 16.03.2010 г. №0240090150555; Кадастровый паспорт помещения от 16.03.2010 г. №0240090150550; Позтажный план от 15.06.2001 г.	77-77-09/064/2007-726; 77-77-09/077/2007-009
5	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 19	Свидетельство о праве собственности 77 АК 103210 от 10.02.2009 года; Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 06.04.2012 г. №0340120001579; Позтажный план от 22.05.2008 г.	77-77-12/014/2008-651

6	Право аренды земельного участка, общей площадью 106420 кв.м., кадастровый номер 77:04:0003003:1003, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, вл. 28-28А	Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке №М-04-036551 от 12.01.2012 г.	77:04:0003003:1003
---	---	--	--------------------

б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Права на объект
1	2	3
1	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 15	Собственность
2	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 16	Собственность
3	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 17	Собственность
4	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 18	Собственность
5	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 19	Собственность
6	Право аренды земельного участка, общей площадью 106420 кв.м., кадастровый номер 77:04:0003003:1003, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, вл. 28-28А	Право временного пользования и владения земельным участком на условиях долгосрочной аренды

в) цель оценки: определение рыночной стоимости имущества

г) предполагаемое использование результатов оценки: оценка проводилась для целей реализации имущества, принадлежащего ОАО «Бетиар-22» (ИНН 7723076685) на праве собственности для реализации на стадии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ от 26.10.02. «О несостоятельности (банкротстве)»;

д) вид стоимости: рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления отчета редакции).

е) дата оценки: «24» февраля 2016 г.;

основание для проведения оценки: договор № 35 от 14 декабря 2015 г. с открытым

акционерным обществом «БЕТИАР-22», в лице конкурсного управляющего Перетяшко Максима Валерьевича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы по делу А40-51649/2014 от 25.08.2015 г.

ж) допущения, на которых должна основываться оценка:

Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (в действующей на дату составления отчета редакции), Стандартами НП СРО «ДСО» и Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Излагаемые в Отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой его частью.

Необходимо принимать во внимание, что величина рыночной стоимости, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: наступление событий, указанных в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки» настоящего Отчета, мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Оценщик не проводит самостоятельный замер площадей, объемов и других характеристик объектов оценки, указанных в документах, предоставленных заказчиком. Также оценщик не проводит экспертизы подлинности предоставленных заказчиком документов и основывается на предположении, что все документы подлинные и соответствуют действительности.

з) иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:

Объект оценки является предметом залога. Продажа предмета залога в процедуре конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». В случае реализации заложенного имущества, прекращается залог в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога, и требования подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (в действующей на дату составления отчета аоб оценке редакции), Стандартами Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков» и Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (Федеральный стандарт оценки №1 (ФСОН№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. Федеральный стандарт оценки №2 (ФСОН№2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. Федеральный стандарт оценки №3 (ФСОН№3) «Требования к отчету об оценке», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСОН № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25 сентября 2014 года.)

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Учитывая конфиденциальный характер сведений по будущему использованию имущества, Заказчик и Оценщик принимают на себя обязательства по конфиденциальности производимых расчетов и используемых методик.

2. Оценщик не может гарантировать достоверность и точность исходной информации.

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких фактов, ни за необходимость выявления таковых.

4. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

5. Оценщик не несет ответственности за описание юридических прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

6. Оценщик не берет на себя обязательств появляться в судебных или иных юрисдикционных органах или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемых объектов и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете.

9. Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об

оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (в действующей на дату составления отчета редакции), Стандартами НП СРО «ДСО» и Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

10. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Излагаемые в Отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой его частью.

11. Необходимо принимать во внимание, что величина рыночной стоимости, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: наступление событий, указанных в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки» настоящего Отчета, мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

12. Оценщик не проводит самостоятельный замер площадей, объемов и других характеристик объектов оценки, указанных в документах, предоставленных заказчиком. Также оценщик не проводит экспертизы подлинности предоставленных заказчиком документов и основывается на предположении, что все документы подлинные и соответствуют действительности.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Организационно-правовая форма и наименование	Открытое акционерное общество "БЕТИАР-22"
Адрес местонахождения	115088, г. МОСКВА, ул. ЮЖНОПОРТОВАЯ, 26
ОГРН (номер, дата присвоения)	1027739764381, дата присвоения 11.12.2002

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	Бараненко Анастасия Владимировна
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Паспорт 6510 №912311, выдан отделом УФМС России по Свердловской обл. в Синарском р-не г. Каменска-Уральского 06.04.2010 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство СРО «Деловой союз оценщиков», свидетельство № 604 от 02.06.2013 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональном образовании КН №85796 от 26.06.2012 г. РГППУ
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Застрахован ООО «Центральное страховое общество», страховой полис - договор 77702 ОО-000165/15 от 10.02.2015 г., срок действия с 10.02.2015 г. по 09.02.2016 г., страховая сумма 300 000 рублей
Местонахождение Оценщика	г. Екатеринбург, ул. Крауля, 9/а, офис 412
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "ЭНСО ОЦЕНКА" ОГРН 1156658002137, дата присвоения 20.02.2015 ИНН/КПП 6658467317/665801001

Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

а) **основание для проведения оценки:** договор № 35 от 14 декабря 2015 г. с открытым акционерным обществом «БЕТИАР-22», в лице конкурсного управляющего Перетяшко Максима Валерьевича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы по делу А40-51649/2014 от 25.08.2015 г.

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 35 от 14 декабря 2015 г. с открытым акционерным обществом «БЕТИАР-22» оценщик Бараненко А.В. произвела оценку рыночной стоимости недвижимого имущества (имущественного комплекса), принадлежащего ОАО «Бетиар-22» (ИНН 7723076685) на праве собственности для реализации на стадии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ от 26.10.02. «О несостоятельности (банкротстве)».

б) общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Таблица 2 – Состав имущественного комплекса

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий право	Номер Кадастровый (условный)
1	2	3	4
1	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 15	Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 620697 от 10.02.2009 года Кадастровый паспорт помещения от 06.04.2012 г. №0340120001577 Поэтажный план от 19.06.2006 г.	77-77-12/014/2008-653
2	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 16	Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 222464 от 14.12.2007 года; Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 222411 от 14.12.2007 года; Кадастровый паспорт помещения от 27.04.2012 г. №0340120007365; Кадастровый паспорт помещения от 27.04.2012 г. №0340120007363; Поэтажный план от 26.03.2007 г.	77-77-09/064/2007-724; 77-77-09/077/2007-005
3	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 17	Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 477839 от 21.02.2008 года; Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 477841 от 21.02.2008 года; Кадастровый паспорт помещения от 16.03.2010 г. №0240090150562; Кадастровый паспорт помещения от 16.03.2010 г. №0240090150558	77-77-09/077/2007-006; 77-77-09/064/2007-723
4	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 18	Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 477842 от 21.02.2008 года; Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 477840 от 21.02.2008 года; Кадастровый паспорт помещения от 16.03.2010 г. №0240090150555; Кадастровый паспорт помещения от 16.03.2010 г. №0240090150550; Поэтажный план от 15.06.2001 г.	77-77-09/064/2007-726; 77-77-09/077/2007-009
5	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 19	Свидетельство о праве собственности 77 АК 103210 от 10.02.2009 года; Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 06.04.2012 г. №0340120001579; Поэтажный план от 22.05.2008 г.	77-77-12/014/2008-651

6	Право аренды земельного участка, общей площадью 106420 кв.м., кадастровый номер 77:04:0003003:1003, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, вл. 28-28А	Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке №М-04-036551 от 12.01.2012 г.	77:04:0003003:1003
---	---	--	--------------------

Представленный Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Оценка произведена на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также информации, полученной в результате анализа рыночной ситуации, сложившейся на дату оценки и визуального обследования объекта оценки на дату определения стоимости.

Подробное описание объекта оценки, а также подходов и методов определения рыночной стоимости представлены в настоящем Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

в) результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; итоговая величина стоимости объекта оценки:

Таблица 3 - Рыночная стоимость объектов оценки (улучшений)¹

№ п/п	Наименование объекта оценки	Значение стоимости, определенное затратным подходом без НДС, руб.	Значение стоимости, определенное сравнительным подходом без НДС, руб.	Значение стоимости, определенное доходным подходом без НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	2	3	4	5	6
<i>Весовые коэффициенты:</i>		0	0,5	0,5	
1	Имущественный комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А	Не применялся	1 397 014 065 (на этапе согласования исключена из расчетов)	642 447 018	642 447 018

г) ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Излагаемые в Отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой его частью.

Необходимо принимать во внимание, что величина рыночной стоимости, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: наступление событий, указанных в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки» настоящего Отчета, мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №3 (ФСО№3) «Требования к отчету об оценке», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. при описании объекта оценки указывается перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих

¹ В соответствии с пп.15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения по НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)

количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии).

Перечень использованных данных и документов:

Из источников, предоставленных Заказчиком, установлены количественные и качественные характеристики объектов оценки. К настоящему Отчету подшиты копии переданных Заказчиком документов.

Оцениваемые объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, принадлежат ОАО «Бетиар-22» на праве собственности.

Организационно-правовая форма и наименование	Открытое акционерное общество "БЕТИАР-22"
Адрес местонахождения	115088, г. МОСКВА, ул. ЮЖНОПОРТОВАЯ, 26
ОГРН (номер, дата присвоения)	1027739764381, дата присвоения 11.12.2002

Право собственности подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации прав. Перечень объектов с указанием правоустанавливающих документов приведен в таблице 4.

Таблица 4 – Перечень объектов имущественного комплекса с указанием правоустанавливающих документов

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий право	Номер Кадастровый (условный)
1	2	3	4
1	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 15	Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 620697 от 10.02.2009 года Кадастровый паспорт помещения от 06.04.2012 г. №0340120001577 Поэтажный план от 19.06.2006 г.	77-77-12/014/2008-653
2	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 16	Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 222464 от 14.12.2007 года; Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 222411 от 14.12.2007 года; Кадастровый паспорт помещения от 27.04.2012 г. №0340120007365; Кадастровый паспорт помещения от 27.04.2012 г. №0340120007363; Поэтажный план от 26.03.2007 г.	77-77-09/064/2007-724; 77-77-09/077/2007-005
3	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 17	Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 477839 от 21.02.2008 года; Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 477841 от 21.02.2008 года; Кадастровый паспорт помещения от 16.03.2010 г. №0240090150562; Кадастровый паспорт помещения от 16.03.2010 г. №0240090150558	77-77-09/077/2007-006; 77-77-09/064/2007-723
4	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 18	Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 477842 от 21.02.2008 года; Свидетельство о праве собственности 77 АЖ 477840 от 21.02.2008 года; Кадастровый паспорт помещения от 16.03.2010 г. №0240090150555; Кадастровый паспорт помещения от 16.03.2010 г. №0240090150550; Поэтажный план от 15.06.2001 г.	77-77-09/064/2007-726; 77-77-09/077/2007-009

5	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 19	Свидетельство о праве собственности 77 АК 103210 от 10.02.2009 года; Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 06.04.2012 г. №0340120001579; поэтажный план от 22.05.2008 г.	77-77-12/014/2008-651
6	Право аренды земельного участка, общей площадью 106420 кв.м., кадастровый номер 77:04:0003003:1003, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, вл. 28-28А	Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке №М-04-036551 от 12.01.2012 г.	77:04:0003003:1003

Ограничения (обременения) права собственности на объект недвижимости:

Объект оценки является предметом залога.

Согласно ст. 336 ГК РФ, предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением имущества, изъятого из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом.

Продажа предмета залога в процедуре конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». В случае реализации заложенного имущества, прекращается залог в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога и требования подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

В рамках настоящего отчета расчет потери стоимости при существующих ограничениях (обременениях) прав на объекты оценки не производится.

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное.

Дата осмотра объекта оценки: «14-18» декабря 2015 г.

Производственная площадка ОАО «Бетиар-22» расположена в Южнопортовом районе г. Москва, Юго-Восточный административный округ (ЮВАО)².

Оцениваемые строения находятся на огороженной, охраняемой территории. Состояние объектов (строений) можно охарактеризовать как в целом хорошее, каких-либо дополнительных неблагоприятных факторов среды, способных ускорить физическое старение строений, не обнаружено.

ОАО «Бетиар-22» основано в 1946 году по решению Исполкома Моссовета³.

В 1958 году Кожуховский завод железобетонных изделий по решению Мосгорисполкома передан Главмосжелезобетону с планом производства 40,0 тыс. куб. м. По распоряжению Мосгорисполкома, в 1985 году прилегающая территория передана на баланс завода ЖБИ – 22. В состав группы компаний "СУ-155" завод вошел в 2002 году.

Основной вид деятельности – производство железобетона.

Площадь территории завода 10,98 га, площадь застройки – 5,03 га, площадь автодорог и тротуаров – 2,0 га, площадь под железными дорогами – 0,86 га, площадь озеленения – 1,56 га и т.д.

В последнее время ОАО "БЕТИАР-22" специализируется на выпуске сборных железобетонных конструкций для строительства жилых домов серии ИП -46С, И-155 Мм/Мк, И-155МКС, объектов социально-бытового значения. Также предприятие выпускает детали для станций аэрации, коллекторов, дорожных плит, лестничных маршей, свай.

² <http://xn--b1ahkofaagku5h0a.xn--p1ai/>

³ <http://www.su155.ru/industry/objects/moscow/betiar22/>

Месторасположение объекта оценки:

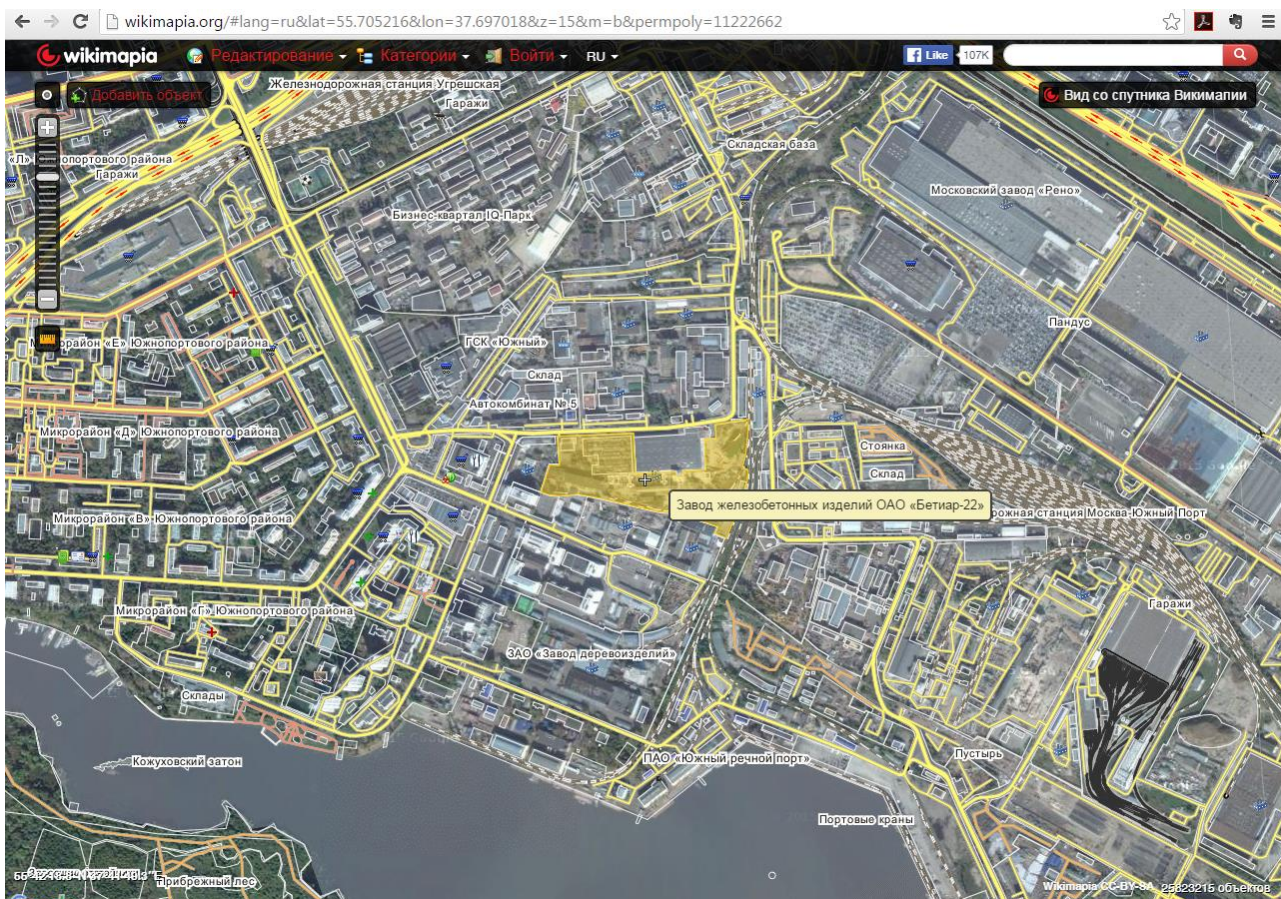


Рисунок 1. Фрагмент карты Южнопортового района

Информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях:

Оценщиком не проводился обмер объекта оценки – данные, предоставленные Заказчиком, считаются достоверными. (Копии подтверждающих документов представлены в приложении).

Параметры оцениваемых зданий указаны по данным Свидетельства о государственной регистрации права, кадастровые паспорта на объекты капитального строительства представлены в таблице 5.

Таблица 5 - Основные технические характеристики объекта оценки

№ п/п	Наименование по свидетельству о гос. регистрации	Назначение ⁴	Этажность ⁵	Год постройки	Описание конструктивных элементов	ГК	Объем, куб. м.	Общая площадь, кв.м.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 15	Проходная	1	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	146,5
2	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 16	УКП (Учебно-производственный корпус)	2	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	347,1

⁴ На основе визуального осмотра и консультаций с Заказчиком

⁵ На основе свидетельств о праве собственности

3	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 17	Главный корпус	1	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	20126,6
4	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 18	РМЦ (ремонтно-механический центр)	6	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	3471,8
5	Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 19	РПЦ (ремонтно-производственный цех)	1	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	32,6

Характеристика земельного участка

<i>Наименование параметра</i>	<i>Значение, описание</i>	<i>Источник информации</i>
Адрес объекта	Москва, ул. Южнопортовая, вл. 28-28А	Информация с публичной кадастровой карты
Площадь, кв. м	106 420	
Кадастровый номер	77:04:0003003:1003	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	
Текущее использование	Застроенный земельный участок	Визуальный осмотр объекта оценки
Улучшения на земельном участке	производственные и административные здания, строения, сооружения и обслуживающие их объекты	
Рельеф и форма земельного участка	Земельный участок имеет форму неправильного многоугольника. Рельеф местами без покрытия, неровный	Информация с публичной кадастровой карты
Общее окружение – преобладающая застройка, объекты инфраструктуры	Участок расположен в зоне смешанной застройки, с преобладанием объектов промышленной застройки	Интернет-портал http://maps.yandex.ru ; Публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline Визуальный осмотр объекта оценки
Транспортная доступность	Остановка общественного транспорта находится в шаговой доступности	
Коммуникации	Канализация, эл-во, водопровод.	

Фотографии оцениваемого объекта недвижимости призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки.



Фото 1. Объект капитального строительства, назначение нежилое, общая площадь 146,5 кв.м.
расположенный по адресу:
г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 15



Фото 2. Объект капитального строительства, назначение нежилое, общая площадь 332 кв.м.
расположенный по адресу:
г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 16



Фото 3. Объект капитального строительства, назначение нежилое, общая площадь 15,1 кв.м.
расположенный по адресу:
г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 16



Фото 4. Объект капитального строительства, назначение нежилое, общая площадь 1205,3 кв.м.
расположенный по адресу:
г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 17



Фото 5. Объект капитального строительства, назначение нежилое, общая площадь 18921,3 кв.м.
расположенный по адресу:
г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 17

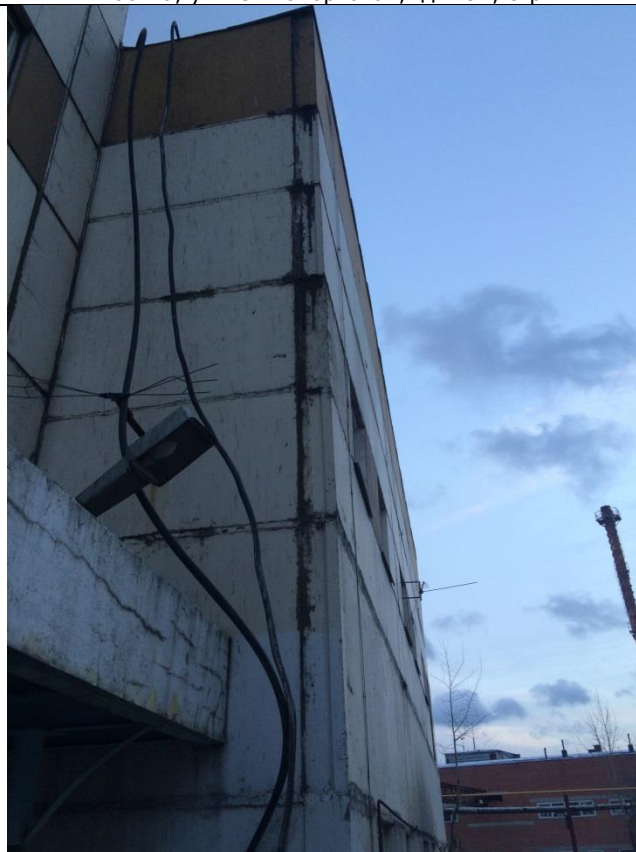


Фото 6. Объект капитального строительства, назначение нежилое, общая площадь 3286,4 кв.м.
расположенный по адресу:

г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 18



Фото 7. Объект капитального строительства, назначение нежилое, общая площадь 185,4 кв.м.
расположенный по адресу:
г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 18



Фото 8. Объект капитального строительства, назначение нежилое, общая площадь 32,6 кв.м.
расположенный по адресу:
г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А, стр. 19

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (п. 6.3 МСО 2007 «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки»).

Понятие наиболее эффективное использование подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования приводит к формированию максимально высокой стоимости объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования по сути базируется на четком понимании специфики местоположения объекта оценки.

При этом последующая оценка должна проводиться с учетом изменения целевого назначения объекта, если оно уже определено и явно. Применительно к объектам недвижимости подобная ситуация возможна при оценке земельного участка с улучшениями, подлежащими сносу. В таком случае участок оценивается как свободный с учетом затрат на снос объекта.

В расчетном случае оценке подлежат улучшения земельного участка, сам участок не является объектом оценки и в контексте данного отчета не рассматривается.

Анализ улучшений на соответствие их принципам НЭИ можно проводить с учетом их планировочных характеристик, которые в наибольшей степени характерны для смешанных объектов. С учетом небольшого накопленного износа здания можно констатировать, что его переориентация или реконцепция финансово неэффективны.

Кроме того цели и задачи настоящей оценки не предполагают какие-либо изменения в объекте капитального строительства, для задач настоящей оценки объект рассматривается в том виде и при том функциональном использовании, которое сложилось на дату оценки.

Вывод: Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве промышленной недвижимости.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Рынок недвижимости чувствителен к изменениям, происходящим как в мире вообще, так и внутри страны. Среди первых можно назвать те, что затрагивают международные торговые и политические отношения, сырьевой рынок (энергоресурсы, металлы), глобализацию экономики и т. п. Ко вторым относятся те, которые связаны с развитием рынка строительных материалов, земельного законодательства, производственного сектора внутри страны, с реализацией государственных программ, осуществлением внутренней финансовой политики, проведением политических выборов, крупных мероприятий.

Рынок недвижимости, как и любой другой, – это открытая система, на которую влияет как внутренняя, так и внешняя среда. Поэтому для более глубокой его оценки необходимо выделять доминирующий фактор воздействия, определять устойчивые причинно-следственные связи между ними. Снижение темпов роста экономики, влияние на них политических процессов и негативные ожидания относительно ближайших перспектив развития рынка выступают серьезным ограничением для роста спроса на рынке коммерческой недвижимости.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2015 ГОДУ

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года).

По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению. По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь – -0,4%, декабрь – 0,2%). Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь – 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь – -1,2%).

В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента.

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре. Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось – до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по

предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента. По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года - 12,9%, в среднем за год к предыдущему году - 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца - 2,6%, с начала года - 11,4%, в среднем за год к предыдущему году - 7,8%).

Источник информации: Министерство Экономического развития Российской Федерации «ОБ ИТОГАХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2015 ГОДУ»
<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2016090201>

Социально-экономическое положение в г. Москве в январе-декабре 2015 года

Демографическая ситуация

По предварительной оценке, численность постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г. составила 12325,4 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-декабре 2015 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся в январе-декабре 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилось на 3,5% и составило 142,4 тыс. человек, число умерших возросло на 3,9% и составило 122,0 тыс. человек.

Среди причин смерти жителей города Москвы основными являлись болезни системы кровообращения (53% от общего количества умерших), новообразования различной локализации (21%), внешние причины (5%). Смертность детей в возрасте до одного года увеличилась на 2,3%. В структуре причин смерти младенцев преобладали состояния, возникающие в перинатальный период (от 28 недель беременности, включая роды и первые семь дней жизни ребенка) и врожденные аномалии.

За январь-декабрь 2015 г. браков зарегистрировано 99720, или на 0,8% меньше, чем за январь-декабрь 2014 г., разводов зарегистрировано 43560 - меньше на 4,0%.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов УФМС России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-ноябре 2015 г. в Москву прибыло 264,9 тыс. человек, выбыло - 165,4 тыс. человек, миграционный прирост составил 99,5 тыс. человек.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 января 2016 г. насчитывалось 1408 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, объединения, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 237 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном, они зарегистрированы с видами деятельности в сфере торговли (37,0% от общего числа предпринимателей), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (29,0%), транспорт и связь (11,1%), предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (8,6%), обрабатывающие производства (5,0%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 января 2016 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (46,7%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг (20,3%), строительства (9,0%), обрабатывающих производств (6,7%).

Из общего числа предприятий 90,6% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,3% - в федеральной собственности, 0,3% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 4,8% - в иностранной собственности, 0,6% - в смешанной российской собственности и 2,0% - в смешанной российской и иностранной собственности.

Финансовые результаты работы крупных и средних предприятий и организаций (в ценах соответствующих периодов)

За январь-ноябрь 2015 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы крупных и средних предприятий и организаций (без банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 2498 млрд. рублей прибыли (за январь-ноябрь 2014 г. по сопоставимому кругу предприятий - 1394,4 млрд. рублей прибыли) и увеличился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 79,1%. По видам экономической деятельности

финансовые результаты за январь-ноябрь 2015 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам - 174,2 млрд. рублей прибыли (за январь-ноябрь 2014 г. 259,3 млрд. рублей убытка), в строительстве - 12,8 млрд. рублей прибыли (83,2% к январю-ноябрю 2014 г.), в торговле (включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования) - 1402,1 млрд. рублей прибыли (133,5% к январю-ноябрю 2014 г.), на предприятиях транспорта и связи - 277,9 млрд. рублей прибыли (140,2% к январю-ноябрю 2014 г.).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-ноябрь 2015 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. уменьшилась на 2,2 процентных пункта и составила 27,3%. Сумма убытка на 1 декабря 2015 г. составила 454,8 млрд. рублей, на 1 декабря 2014 г. убыток составлял 877,6 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 58,9 млрд. рублей (на 1 декабря 2014 г. - 382 млрд. рублей), в строительстве - 38 млрд. рублей (на 1 декабря 2014 г. - 25 млрд. рублей), в торговле - 86,7 млрд. рублей (на 1 декабря 2014 г. - 108,6 млрд. рублей), на предприятиях транспорта и связи - 34,2 млрд. рублей (на 1 декабря 2014 г. - 98,6 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность крупных и средних предприятий и организаций на 1 декабря 2015 г. составила 14978,8 млрд. рублей, из которых 6,3% или 950,9 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 декабря 2014 г. кредиторская задолженность составляла 11422,9 млрд. рублей, в том числе просроченная - 779,6 млрд. рублей (6,8%). На 1 декабря 2015 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 13,2% (на 1 декабря 2014 г. - 14,6%), в строительстве - 0,6% (на 1 декабря 2014 г. - 0,8%), в торговле - 6,6% (на 1 декабря 2014 г. - 9%), на транспорте и в связи - 1,2% (на 1 декабря 2014 г. - 1,6%).

Дебиторская задолженность на 1 декабря 2015 г. сложилась в сумме 14175,3 млрд. рублей, из нее 5% или 705,7 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 декабря 2014 г. дебиторская задолженность составляла 12170,6 млрд. рублей, в том числе просроченная - 736,2 млрд. рублей (6%). На 1 декабря 2015 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 2,5% (на 1 декабря 2014 г. - 4,2%), в строительстве - 1,8% (на 1 декабря 2014 г. - 1,4%), в торговле - 6,7% (на 1 декабря 2014 г. - 7,9%), на транспорте и в связи - 4,9% (на 1 декабря 2014 г. - 7,4%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 декабря 2015 г. составила 18651,6 млрд. рублей, что на 18,2% больше задолженности на 1 декабря 2014 года.

Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2015 г. по сравнению с январем-декабрем 2014 г. составил 94,9%, в том числе по обрабатывающим производствам - 95,1%, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 93,9%.

Рост производства достигнут на предприятиях целлюлозно-бумажного производства, издательской и полиграфической деятельности на 10,8% и производства кокса и нефтепродуктов - на 2,5%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: производство резиновых и пластмассовых изделий (на 58,2%), производство транспортных средств и оборудования (на 51,9%), металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (на 27,8%), производство прочих неметаллических минеральных продуктов (на 26,4%), текстильное и швейное производство (на 25,3%), прочие производства (на 19,9%), производство кожи, изделий из кожи и производство обуви (на 17,7%), производство машин и оборудования (на 14,0%), химическое производство (на 12,9%), производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (на 6,3%), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (на 6,1%), обработка древесины и производство изделий из дерева (на 5,2%), производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (на 0,4%).

В январе-декабре 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, было увеличено производство плодоовощных консервов, сливочного масла, сыра и творога, муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур, смесей из них, макаронных изделий, кондитерских изделий, пива, кроме отходов пивоварения.

За этот же период произошло снижение объемов производства мяса и субпродуктов, колбасных изделий, мясных (мясосодержащих) охлажденных и замороженных полуфабрикатов, мясных (мясосодержащих) консервов, рыбы и рыбных продуктов переработанных и консервированных, цельномолочной продукции, хлеба и хлебобулочных изделий, водки, коньяка, игристых и шампанских вин, столовых вин, безалкогольных напитков, зеленого (не ферментированного) и черного (ферментированного) чая, мороженого и замороженных десертов, майонезов, минеральной воды.

Московские предприятия в январе-декабре 2015 г. по сравнению с январем-декабрем 2014 г. снизили выпуск столов (кухонных, для столовой и гостиной), кресел, диванов, кушеток, соф, шкафов (кухонных, для спальни, столовой и гостиной), счетчиков производства и потребления электроэнергии, часов всех видов, легковых автомобилей, ювелирных изделий, оборудования для кондиционирования воздуха (кондиционеров).

Было увеличено производство обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен,

диванов-кроватей, деревянных кроватей, счетчиков производства и потребления жидкостей, светильников и устройств осветительных.

Предприятиями текстильного и швейного производства за январь-декабрь 2015 г. по сравнению с предыдущим годом был увеличен выпуск постельного белья, пальто, полупальто, плащей, теплых курток, платьев, сарафанов женских или для девочек. Снижено производство готовых хлопчатобумажных и шерстяных тканей, трикотажных изделий, костюмов, юбок и юбок-брюк женских или для девочек, брюк, бриджей, шорт, ветровок, штормовок и аналогичных изделий, рубашек мужских или для мальчиков, головных уборов, трикотажных чулочно-носочных изделий, обуви.

Предприятиями по производству и распределению электроэнергии, газа и воды в январе-декабре 2015 г. выработано 45,1 млрд. кВт.ч электроэнергии (96,6% к январю-декабрю 2014 г.), 68,7 млн. Гкал теплотенергии (85,9%).

Инвестиции и строительство

За январь-ноябрь 2015 г. на развитие экономики и социальной сферы города крупными организациями использовано 641,5 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что в сопоставимой оценке составило 100,4% к январю-ноябрю 2014 года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-декабре 2015 г. составил 669,8 млрд. рублей, или 102,6% к уровню января-декабря 2014 года.

На территории г.Москвы в январе-декабре 2015 г. введены в действие жилые дома общей площадью 3871,3 тыс. кв. метров, что на 15,8% больше, чем в январе-декабре 2014 года.

Из объектов социально-культурной сферы в январе-декабре 2015 г. введены в эксплуатацию: дошкольные образовательные организации на 5155 мест, общеобразовательные организации на 8824 ученических места, амбулаторно-поликлинические организации на 3270 посещений в смену, больничные организации на 441 койку.

Транспорт

Автомобильным транспортом крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности в январе-декабре 2015 г. перевезено 23,9 млн.тонн грузов, что на 11,6% меньше, чем в январе-декабре 2014 г.; грузооборот составил 5,0 млрд.тонно-километров, или 109,3% к уровню января-декабря 2014 года.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, крупных и средних организаций за минувший год перевезено 1214,2 млн. человек (97,1% к январю-декабрю 2014 г.)

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-декабрь 2015 г. составил 4474,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 14,0% меньше, чем за январь-декабрь 2014 года.

Снижение розничной продажи товаров по сравнению с 2014 г. было характерно для всех месяцев минувшего года. Наибольший спад отмечен в декабре - на 20,9% .

Общий объем оборота розничной торговли на 82,1% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынков, на 17,9% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-декабре 2014 г. - 82,1% и 17,9% соответственно). Торгующие организации за январь-декабрь 2015 г. по сравнению с январем-декабрем 2014 г. снизили оборот розничной торговли на 14,3%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 12,6%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия приходилось 51,3% общего объема, на непродовольственные товары - 48,7%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий снизился на 16,7%, непродовольственных товаров - на 11,1%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 января 2016 г. снизились по сравнению с запасами на эту же дату 2014 г. на 10,8% и составили 30 дней. В течение года уровень товарных запасов был устойчивым и составлял 28-31 день.

Оборот общественного питания в январе-декабре 2015 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. в сопоставимых ценах на 8,5% и составил 175,2 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-декабрь 2015 г. оказано на 1366,8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня января-декабря 2014 г. на 4,0%. В структуре объема платных услуг населению продолжали преобладать жилищно-коммунальные, транспортные услуги и услуги связи. На их долю в целом приходилось 67,1% общего объема услуг.

Услуг бытового характера оказано на 61,3 млрд. рублей, или 87,9% к январю-декабрю 2014 года.

Цены и тарифы

В январе-декабре 2015 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: декабрь 2015 г. в % к декабрю 2014 г.) сводный индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 114,2%.

Продукты питания в декабре 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. подорожали на 15,3%.

Наиболее значительное подорожание зафиксировано на оливковое масло (на 41,9%), чай (на 38,2%), рис (на 37,9%), карамель, шоколад (на 35,6%), шоколадные конфеты (на 34,0%), подсолнечное масло (на 34,4%). В 1,5 раза стали дороже сухофрукты, орехи, лимоны и апельсины.

На 22,1-27,3% увеличились цены на сахар, мясные и овощные консервы, макаронные изделия, сгущенное молоко с сахаром, рыбопродукты и майонез.

Из остальных наблюдаемых видов продуктов на 12,8-19,3% стало дороже молоко, молочная продукция, сливочное масло, яйца, говядина, колбасные изделия, безалкогольные напитки, хлеб и хлебобулочные изделия, мука, сыры, пшено, манная и гречневая крупы.

За период с начала года фрукты и цитрусовые подорожали в среднем на 30,0%, овощи - на 10,5%, из них свежие огурцы и помидоры - на 25,5% и 18,4% соответственно.

На отдельные наблюдаемые виды овощей отмечалось снижение цен. Так, картофель стал дешевле на 39,9%, капуста белокочанная свежая - на 27,0%, свекла, морковь и лук репчатый - на 10,3-17,0%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен, в конце декабря 2015 г. составила в г. Москве 4264,1 рубля в расчете на месяц и повысилась по сравнению с концом декабря 2014 г. на 8,1%.

Алкогольные напитки подорожали в среднем на 15,6%.

Уровень цен на непродовольственные товары в январе-декабре 2015 г. вырос на 13,2%. Среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров более всего выросли цены на ювелирные изделия (на 28,2%), ткани, школьно-письменные принадлежности, табачные изделия (на 23,0%).

Уровень цен на бензин автомобильный в декабре 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. увеличился на 4,3%. В декабре 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. цены и тарифы на услуги выросли на 14,1%. В среднем в 1,4 раза подорожали жилищные услуги, на 9,9% - коммунальные услуги.

Стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте увеличилась в среднем на 14,9%, в метро - на 12,9%.

На 21,8% выросли цены в сфере зарубежного туризма, на 20,6% - в санаторно-оздоровительных учреждениях, на 14,9-18,6% - на услуги образования, правового характера и ветеринарные услуги.

В декабре 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, в г. Москве (по данным выборочного обследования) на первичном рынке выросла в среднем на 6,5%, на вторичном рынке - на 0,5%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2015 г. (к декабрю 2014 г.) составил 117,8% против 104,3% в декабре 2014 г. (к декабрю 2013 г.).

Наибольший рост цен наблюдался в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий (на 35,1%), производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (на 30,6%), прочих производствах (на 29,2%), из них в производстве ювелирных изделий (на 31,3%); производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви (на 27,6%), производстве транспортных средств и оборудования (на 24,0). В меньшей степени цены выросли в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности (на 9,6%), химическом производстве (на 8,9%), обработке древесины и производстве изделий из дерева (на 4,5%).

При общем росте цен в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака на 13,2%, значительно выросли цены в производстве табачных изделий (на 37,4%), пряностей и приправ (на 37,0%), макаронных изделий (на 35,9%), Цены в производстве молочной продукции выросли на 12,5%, мяса и мясопродуктов - на 7,2%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в декабре 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. повысился на 9,2%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 3,0%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 20,1%, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 13,5%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции выросли на 2,2%.

Общий уровень тарифов на перевозку грузов всеми видами транспорта в декабре 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. повысился на 10,1%, в том числе на внутреннем водном транспорте - на 45,4%, железнодорожном транспорте - на 13,5%, автомобильном транспорте - на 7,7%, трубопроводном транспорте - на 6,9%. Тарифы на перевозку грузов воздушным транспортом снизились на 5,8%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, в декабре 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. составил 119,1%.

Цены на приобретенное промышленными организациями зерно для основного производства в декабре 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. снизились на 5,6%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц в декабре 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. повысились на 4,7%. Возросли тарифы на услуги национальной почты (на 11,6%), проводного радиовещания (на 4,3%), местной телефонной связи (на 2,8%), электросвязи (на 0,8%), документальной электросвязи (на 0,2%).

Денежные доходы населения

В январе-декабре 2015 г. по сравнению с январем-декабрем 2014 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 3,1%.

Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-декабрь 2015 г. увеличились на 12,6% и составили 61,4 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-декабрь 2015 г., по предварительным данным, уменьшились на 2,4% по сравнению с январем-декабром 2014 г., в то время, как за 2014 год по сравнению с 2013 годом они уменьшились на 7,8%.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-ноябре 2015 г. составила 75695 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 3,7%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих производство нефтепродуктов - 381200 рублей, добычу сырой нефти и природного газа - 264998 рублей, консультирование по аппаратным средствам вычислительной техники - 191688 рублей, производство аппаратуры для приема, записи и воспроизведения звука и изображения - 167187 рублей, разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 149807 рублей, рекламную деятельность - 142781 рубль, производство табачных изделий - 130389 рублей, финансовую деятельность - 119521 рубль, оптовую торговлю - 111340 рублей, производство и распределение электроэнергии, газа и воды - 86288 рублей.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях и в организациях обрабатывающих производств - 68994 рубль, из них на предприятиях текстильного и швейного производства заработная плата составила 39252 рубль, производства кожи и производства обуви - 34158 рублей, обработки древесины и производства изделий из дерева - 33095 рублей. В организациях строительства среднемесячная заработная плата составила 62744 рубль, ведущих образовательную деятельность - 59228 рублей, здравоохранения и предоставления социальных услуг - 57724 рубль, гостиниц и ресторанов - 42656 рублей.

Рынок труда

Численность экономически активного населения, по оценке, в январе-ноябре 2015 г. составила 7056,1 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 6931,0 тыс. человек или 98,2% от экономически активного населения.

Из общей численности работающих на предприятиях и в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в ноябре 2015 г. было занято: в организациях осуществляющих операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг - 20%, в оптовой и розничной торговле - 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 10% , в финансовых организациях, в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг, на предприятиях транспорта и связи - по 9%, в обрабатывающих производствах, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - по 8%, в строительстве - 4%.

Наиболее заметное увеличение численности работников в ноябре 2015 г. по сравнению с ноябрем 2014 г. наблюдалось в организациях, осуществляющих операции с недвижимым имуществом - на 46,1 тыс. человек, оптовую торговлю - на 7,3 тыс. человек.

В ряде видов деятельности наблюдалось уменьшение численности работающих. По сравнению с ноябрем 2014 г. численность работников в организациях розничной торговли уменьшилась на 24,7 тыс. человек, здравоохранения - на 23,8 тыс. человек, образования - на 15,7 тыс. человек, финансовой деятельности - на 11,7 тыс. человек.

На конец декабря 2015 г. по данным Департамента труда и занятости населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 57,9 тыс. человек, из них 44,0 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с декабрем 2014 г. увеличилась на 17,6 тыс. человек, или на 43,9%, по сравнению с ноябрем 2015 г. их численность увеличилась на 2,3 тыс. человек, или на 4,1%.

По состоянию на конец декабря 2015 г. наблюдалось увеличение численности официально зарегистрированных безработных по сравнению с декабрем 2014 г. на 15,4 тыс. человек, или на 53,9%. По сравнению с ноябрем 2015 г. их численность увеличилась на 4,5 тыс. человек, или на 11,3%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности экономически активного населения в ноябре 2015 г. составил 0,6%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования по проблемам занятости показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,7%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец декабря 2015 г. составила 135 тыс. человек, из них 83 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и занятости населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 43 человека, что в 1,5 раза больше, чем в декабре 2014 года.

Источник информации: Федеральная служба государственной статистики
http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/resources

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объекты оценки относятся к рынку производственно-складской недвижимости, исходя из анализа наиболее эффективного использования.

К объектам промышленной недвижимости относятся:

1. Заводы.
2. Склады (объекты, которые были построены в советский период со складским назначением, но в настоящий момент по тем или иным причинам используются в производственных целях).

3. Имущественные комплексы.
4. Бывшие ВПК.
5. Земельные участки промышленного назначения.

В мировой практике промышленные объекты делятся на следующие категории: «А», «В» и «С». Процесс присвоения объекту того или иного класса требует тщательного анализа всех его параметров и характеристик. Следует принять во внимание, что границы между классами в большинстве случаев довольно размыты.

Исследования рынка промышленных объектов позволили разработать более простую и точную классификацию промышленных объектов, адаптированную к российским условиям. Согласно этой классификации промышленные объекты делятся на категории «А», «В», «С» и «D».

Краткая классификация складской недвижимости⁶:

Складские помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории предприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно - планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12x24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6x12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки	2
4	Состояние	новое	5	построенное не	4	построенное до	3	старой	2

⁶ <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

		строительство, качественная отделка в отличном состоянии	ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	постройки, в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5 современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4 устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3 устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
	Интервал класса	20-25	16-19	12-15	8-12	

**Б) ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ И ПРОИЗВОДСТВЕННО – СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ФЕВРАЛЬ 2016 Г .
Офисная недвижимость**

В феврале 2016 г. объем предложения офисных объектов в аренду возрос на 20% по количеству и на 9% по общей площади и составил 1 834 объекта общей площадью 900 тыс. кв.м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 9%, а их общая площадь – снизилась на 10%. Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 3% и составила 343 \$/кв.м/год. Ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, практически не изменились, доля помещений со ставками выше 400 \$/кв.м/год снизилась в общем объеме предложения с 24% в январе до 19% в феврале.

За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству увеличился на 22%, а по общей площади – на 13%. Средняя ставка сократилась на 4% и составила 216 \$/кв.м/год. Ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, не изменились, а доля помещений со ставками выше 200 \$/кв.м/год снизилась с 46% в январе до 41% в феврале.

Отличия между снижением ставок за месяц и за год между объектам в центре и за его пределами на офисные помещения, также как и на торговые помещения, остаются незначительными. Уровень снижения ставок по офисным помещениям сопоставим с уровнем снижения ставок по торговым объектам.

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	266	45	124,842	0,469	343
К январю 2016	▲+9%	▼-13%	▼-10%	▼-17%	▼-3%
К февралю 2015	▼-21%	▼-54%	▼-18%	▲+4%	▼-36%
Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	1 568	176	774,819	0,494	216

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
К январю 2016	▲+22%	▲+9%	▲+13%	▼-7%	▼-4%
К февралю 2015	▼-1%	▼-40%	▼-12%	▼-11%	▼-36%

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в феврале 2016 г. составил 541 объект общей площадью 679 тыс. кв.м, увеличившись по сравнению с январем на 32% по количеству и на 42% по общей площади.

Средняя ставка в феврале выросла на 2% и составила 91 \$/кв.м/год, при этом ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, также выросли на 2%, а доля помещений со ставками выше 100 \$/кв.м/год выросла с 25% в январе до 27% в феврале.

Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	541	59	679,43	1,256	91
К январю 2016	▲+32%	▲+40%	▲+42%	▲+7%	▲+2%
К февралю 2015	▼-2%	▼-20%	▲+12%	▲+14%	▼-29%

Источник: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-february-2016>

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования

Оценщик проводил выборку объектов капитального строительства согласно критериям:

- объекты относятся являются имущественными комплексами
- расположение город Москва и подмосковье

- в выборке отсутствуют объекты, в объявлениях о продаже которых указано, что они относятся к классу А

Фактические данные о предложении продажи имущественных комплексов на дату оценки

№ п/п	Удаленность от МКАД, км	Адрес	Площадь строений, кв м	Стоимость всего, рублей	Стоимость строений, кв.м./рублей	Имущественные права на землю	Состав имущественного комплекса				Коммуникации				Источник	
							Админ-ые площади, кв.м.	Произв-ые площади, кв.м.		Открытая площадь, кв.м.	Земельный участок, кв.м.	Вода	Канализация	Э/э		Наличие ж/д путей поблизости
								Теплые	Холодные							
1	7	Щербинка , тупик Бутовский, 6	2 780	95 000 000	34 172,66	долгосрочная аренда 49 лет	1 459,00		1 320,00	0,00	17 000,00	своя скважина по подаче воды	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-shcherbinka-butovskiy-tupik-147428593/
2	2,5	Новомосковский административный округ, поселение Мосрентген, улица адмирала Корнилова, вл. 36 и улица Героя России Соломатина, д.29 (между Киевским и Калужским шоссе	600	220 000 000	366 666,67		данные отсутствуют		данные отсутствуют		10 900,00	+	+	+	данные отсутствуют	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-sosenskoe-admirala-kornilova-ulica-145851172/
3		Москва, м. Каширская, Котляковская улица, 7/8	18 350	715 000 000	38 964,58	долгосрочная аренда			1 060,00		45 000,00					http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-kotlyakovskaya-ulica-125927367/
4		Москва, м. Шоссе Энтузиастов, шоссе Энтузиастов	3 304	12 280 000	3 716,71					6 600,00		+	+	+		http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-entuziastov-shosse-143825201/
5		Москва, м. Каширская, 15 минут пешком, ул. Котляковская.	1 008	70 000 000	69 444,44						4 400,00					http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-kotlyakovskaya-ulica-147420479/

6		Москва, п. Внуковское, пос. Переделкино.	2 191	74 000 000	33 774,53	аренда					6 400,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-dsk-michurinec-garazhnaya-ulica-146112197/	
7	1	Москва, м. Алтуфьево, Дубнинская улица	1 200	90 000 000	75 000,00	долгосрочная аренда 25 лет	560,20		640,60	0,00	6 000,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-dubninskaya-ulica-106395961/	
8	7	Москва, м. Бунинская аллея, тупик Бутовский, 6	4 978	165 000 000	33 145,84	долгосрочная аренда 49 лет	1 459,00	1 319,00	2 200,00	есть	17 000,00	своя скважина по подаче воды	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-shcercinka-butovskiy-tupik-136713892/
9	15	Москва, Киевское шоссе	2 697	170 000 000	63 033,00	долгосрочная аренда 49 лет	0,00	2 697,00	0,00	0,00	16 000,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-kievskoe-shosse-138083172/	
10		Москва, м. Петровско-Разумовская, Дмитровское шоссе, 102АС8	6 000	180 000 000	30 000,00	долгосрочная аренда					10 000,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-dmitrovskoe-shosse-117073379/	
11	2	Москва, м. Люблино, улица Верхние Поля, 61С1	4 096	230 000 000	56 152,34	долгосрочная аренда до 2042					25 912,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-verhnie-polya-ulica-109900473/	
12		Москва, м. Полежаевская, улица Зорге, 9	13 625	500 000 000	36 697,25	долгосрочная аренда 49 лет					18 471,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-zorge-ulica-147413275/	
13		Москва, м. Южная, Варшавское шоссе, 125С39	7 020	750 000 000	106 837,61	собственность					9 400,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-varshavskoe-shosse-127907177/	
14		Москва, м. Юго-Западная, Рябиновая улица, 46С1	21 144	1 200 000 000	56 753,69	долгосрочная аренда 49 лет	4 860,70	16 283,50	0,00	0,00	37 930,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-ryabinovaya-ulica-133747903/	
15		Москва, м. Тушинская, Волоколамское шоссе, 89	30 200	1 500 000 000	49 668,87	долгосрочная аренда 49 лет	6 300,00	23 904,00	0,00	0,00	22 000,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-vookolamskoe-shosse-115794949/	
16		Москва, м. Красносельская, Леснорядский переулок, вл18	11 865	649 999 999	54 782,98	долгосрочная аренда					13 800,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-lesnoryadskiy-pereulok-144932160/	

17		Москва, м. Водный стадион, 4-й Лихачевский переулок, 3	3 100	90 000 000	29 032,26	долгосрочная аренда 49 лет					6 800,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-4y-lihachevskiy-pereulok-130632690/
18	6	Химки, МО Северо-запад	4 540	319 947 764	70 473,08	собственность	1 200,00	2 750,00	590,00	0,00	16 000,00	+	+	+	http://osz-agent.ru/index.php?type=560&idr=2266&subback=74
19	10	Химки, МО Северо-запад, ул. Сходня	3 850	125 000 000	32 467,53	собственность	850,00	3 000,00	0,00	0,00	6 000,00	+	+	+	http://osz-agent.ru/index.php?type=560&idr=2269&subback=74
20	10	Подольск, МО Юг	15 444	500 000 000	32 375,03						91 048,00			+	http://osz-agent.ru/index.php?type=560&idr=2225&subback=74
21		Москва, СВАО, район Лианозово, метро Алтуфьево	7 841	740 448 000	94 432,85		464,90	7 377			9 542,00	+	+	+	http://osz-agent.ru/index.php?type=560&idr=2016&subback=74
22		Москва, ВАО, метро Черкизовская	6 837	881 488 737	128 929,17	аренда	6 837,00				5 812,00				http://osz-agent.ru/index.php?type=560&idr=1964&subback=74
23		Москва, ЮВАО, м. Волгоградский проспект, Автомобильный проезд	6 750	450 000 000	66 666,67	долгосрочная аренда 49 лет					13 400,00				http://apeks-ndvizhimost.ru/object/931454
24		Москва, Южнопортовая, 9А	11 100	114 330 000	10 300,00										http://www.beboss.ru/kn/msk/3691
25	11	Москва, поселение Рязановское, Залинейный переулок	18 603	367 000 000	19 728,00	собственность					91 048,00			+	https://auction-house.ru/catalog/simferopolskoye-11/
26		Москва, Волгоградский пр., д.36	1 939	160 000 000	82 516,76		336,80	1 602,20	0,00	0,00	12 893,00	+	+	+	https://auction-house.ru/catalog/complex-volgogradsky/

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ НА РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ

Ценообразование производственной и складской недвижимости зависит от множества факторов, имеющих первостепенное значение в каждом отдельном случае для разного потребителя. Одни уделяют большее значение местоположению объекта, другие с вниманием относятся к качественному состоянию, третьи – наличию инженерной инфраструктуры.

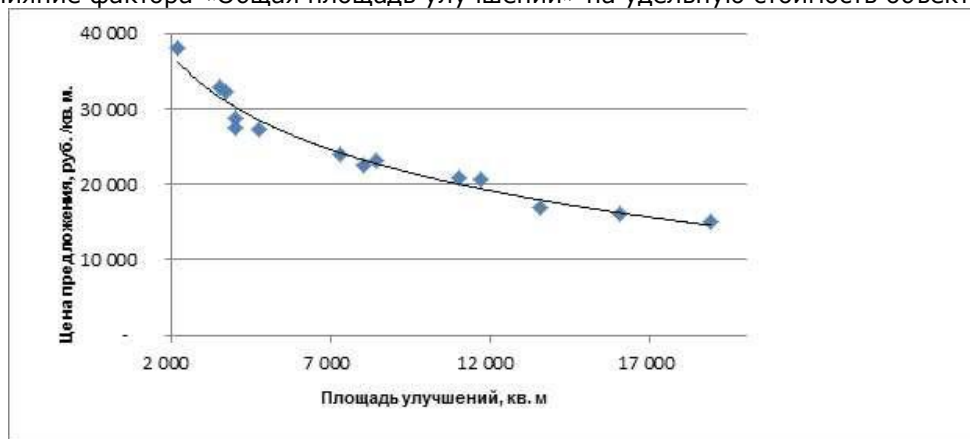
Для производственно-складских объектов полезность в большей мере определяется их близостью к транспортным системам региона, к исторически сложившимся путям грузопотоков и крупным потребителям промышленной продукции.

Не менее важными ценообразующими факторами для производственно-складской недвижимости являются: развитость инфраструктуры, удобство подъезда и технические параметры помещений (наличие отопления, высота потолка, расстояние между пролетами и т.п.).

Среди ценообразующих факторов производственно-складской недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные факторы:

1. Общая площадь улучшений. По данным опроса агентов, специализирующихся на продаже производственно-складской недвижимости г. Москвы, при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр.

Влияние фактора «Общая площадь улучшений» на удельную стоимость объекта



2. Общая площадь земельного участка. Объекты производственно-складского назначения, имеющие земельный участок большей площади, имеют больший спрос на рынке. Так как на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта.

К наиболее значимым качественным факторам относятся:

1. Состояние/уровень внутренней отделки производственно-складских помещений — хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений производственно-складских зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Значения фактора «Состояние/уровень внутренней отделки»

Фактор	Значения фактора			
	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Состояние объекта	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Уровень внутренней отделки	Неудовлетворительный	Удовлетворительный	Хороший	Отличный

2. Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости производственно-складского объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения и теплоснабжения.

Значения фактора «Наличие и состояние инженерных сетей»

Фактор	Значения фактора				
	Газ	Водоснабжение	Канализация	Электричество	Теплоснабжение
Наличие инженерных сетей	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет
Состояние инженерных сетей	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.

3. Оснащенность подъездными путями и их удобство – наиболее востребованными являются участки, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по бальной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней.

Значения фактора «Оснащенность подъездными путями и их удобство»

Фактор	Значение фактора	
	нет	есть
Оснащенность подъездными путями	нет	кол-во подъездов
Удобство подъездных путей		кол-во баллов

В зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы (наличие железнодорожной ветки, высота потолков, наличие кранов и т.д.).

ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Спрос и предложение на рынке производственно-складской недвижимости в основном определяются социально-экономическими факторами, из них можно выделить следующие количественные факторы:

- ✓ Изменение численности населения.
- ✓ Занятость трудоспособного населения.
- ✓ Динамика уровня доходов населения (реальные располагаемые денежные доходы).
- ✓ Индекс промышленного производства.
- ✓ Индекс потребительских цен.
- ✓ Объем сделок с земельными участками для промышленного использования.
- ✓ Доходные характеристики сегмента недвижимости (размер арендной платы и стоимости продажи).

К наиболее значимым качественным факторам относится общеэкономическая ситуация в стране.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо

замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Объект оценки включает в себя объекты капитального строительства, принадлежащие ОАО «Бетиар-22». В данном случае, классические процедуры оценки были по необходимости изменены в целях разрешения проблем оценки, присущих данному объекту.

Рыночная стоимость зданий определяется в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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 (улучшений), определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- ✓ 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.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

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;

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.

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;

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.

Так как Оценщику не были предоставлены документы, характеризующие конструктивные элементы объектов оценки (Технический паспорт), применение затратного подхода не представляется возможным.

9.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с ФОС № 7 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;

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. Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:
- ✓ Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости (раздел 7 отчета). Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, выставленные на продажу относительно недавно (Дата определения стоимости: «24» февраля 2016 г.)
 - Анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.
 - На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены сопоставимых аналогов.
 - Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов):

- Право собственности;
- Условия и время продажи
- Местоположение (РФ, г. Москва, ЮВАО);
- Функциональное назначение;
- Качественные характеристики объектов.

В результате анализа состава оцениваемого имущества, Оценщик пришёл к выводу о том, что в качестве аналогов для оцениваемого имущества могут выступать имущественные комплексы в состав которых входят как производственно складские площади так и административные.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектами оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу.

Таблица 13 – Характеристика объектов-аналогов

№ п/п	Удаленность от МКАД, км	Адрес	Площадь строений, кв м	Стоимость всего, рублей	Стоимость строений, кв.м./рублей	Имущественные права на землю	Состав имущественного комплекса				Коммуникации				Источник	
							Админ-ые площади, кв.м.	Произв-ые площади, кв.м.		Открытая площадь, кв.м.	Земельный участок, кв.м.	Вода	Канализация	Э/э		Наличие ж/д путей поблизости
								Теплые	Холодные							
1	7	Щербинка , тупик Бутовский, 6	2 780	95 000 000	34 172,66	долгосрочная аренда 49 лет	1 459,00		1 320,00	0,00	17 000,00	своя скважина по подаче воды	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-shcherbinka-butovskiy-tupik-147428593/
2	2,5	Новомосковский административный округ, поселение Мосрентген, улица адмирала Корнилова, вл. 36 и улица Героя России Соломатина, д.29 (между Киевским и Калужским шоссе	600	220 000 000	366 666,67		данные отсутствуют		данные отсутствуют		10 900,00	+	+	+	данные отсутствуют	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-sosenskoe-admirala-kornilova-ulica-145851172/
3		Москва, м. Каширская, Котляковская улица, 7/8	18 350	715 000 000	38 964,58	долгосрочная аренда			1 060,00		45 000,00					http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-kotlyakovskaya-ulica-125927367/
4		Москва, м. Шоссе Энтузиастов, шоссе Энтузиастов	3 304	12 280 000	3 716,71					6 600,00		+	+	+		http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-entuziastov-shosse-143825201/
5		Москва, м. Каширская, 15 минут пешком, ул. Котляковская.	1 008	70 000 000	69 444,44						4 400,00					http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-kotlyakovskaya-ulica-147420479/

6		Москва, п. Внуковское, пос. Переделкино.	2 191	74 000 000	33 774,53	аренда					6 400,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-dsk-michurinec-garazhnaya-ulica-146112197/	
7	1	Москва, м. Алтуфьево, Дубнинская улица	1 200	90 000 000	75 000,00	долгосрочная аренда 25 лет	560,20		640,60	0,00	6 000,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-dubninskaya-ulica-106395961/	
8	7	Москва, м. Бунинская аллея, тупик Бутовский, 6	4 978	165 000 000	33 145,84	долгосрочная аренда 49 лет	1 459,00	1 319,00	2 200,00	есть	17 000,00	своя скважина по подаче воды	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-shcherbinka-butovskiy-tupik-136713892/
9	15	Москва, Киевское шоссе	2 697	170 000 000	63 033,00	долгосрочная аренда 49 лет	0,00	2 697,00	0,00	0,00	16 000,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-kievskoe-shosse-138083172/	
10		Москва, м. Петровско-Разумовская, Дмитровское шоссе, 102АС8	6 000	180 000 000	30 000,00	долгосрочная аренда					10 000,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-dmitrovskoe-shosse-117073379/	
11	2	Москва, м. Люблино, улица Верхние Поля, 61С1	4 096	230 000 000	56 152,34	долгосрочная аренда до 2042					25 912,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-verhnie-polya-ulica-109900473/	
12		Москва, м. Полежаевская, улица Зорге, 9	13 625	500 000 000	36 697,25	долгосрочная аренда 49 лет					18 471,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-zorge-ulica-147413275/	
13		Москва, м. Южная, Варшавское шоссе, 125С39	7 020	750 000 000	106 837,61	собственность					9 400,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-varshavskoe-shosse-127907177/	
14		Москва, м. Юго-Западная, Рябиновая улица, 46С1	21 144	1 200 000 000	56 753,69	долгосрочная аренда 49 лет	4 860,70	16 283,50	0,00	0,00	37 930,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-ryabinovaya-ulica-133747903/	
15		Москва, м. Тушинская, Волоколамское шоссе, 89	30 200	1 500 000 000	49 668,87	долгосрочная аренда 49 лет	6 300,00	23 904,00	0,00	0,00	22 000,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-voelokolamskoe-shosse-115794949/	
16		Москва, м. Красносельская, Леснорядский переулок, вл18	11 865	649 999 999	54 782,98	долгосрочная аренда					13 800,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-lesnoryadskiy-pereulok-144932160/	

17		Москва, м. Водный стадион, 4-й Лихачевский переулок, 3	3 100	90 000 000	29 032,26	долгосрочная аренда 49 лет					6 800,00	+	+	+	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-4y-lihachevskiy-pereulok-130632690/
18	6	Химки, МО Северо-запад	4 540	319 947 764	70 473,08	собственность	1 200,00	2 750,00	590,00	0,00	16 000,00	+	+	+	http://osz-agent.ru/index.php?type=560&idr=2266&subback=74
19	10	Химки, МО Северо-запад, ул. Сходня	3 850	125 000 000	32 467,53	собственность	850,00	3 000,00	0,00	0,00	6 000,00	+	+	+	http://osz-agent.ru/index.php?type=560&idr=2269&subback=74
20	10	Подольск, МО Юг	15 444	500 000 000	32 375,03						91 048,00			+	http://osz-agent.ru/index.php?type=560&idr=2225&subback=74
21		Москва, СВАО, район Лианозово, метро Алтуфьево	7 841	740 448 000	94 432,85		464,90	7 377			9 542,00	+	+	+	http://osz-agent.ru/index.php?type=560&idr=2016&subback=74
22		Москва, ВАО, метро Черкизовская	6 837	881 488 737	128 929,17	аренда	6 837,00				5 812,00				http://osz-agent.ru/index.php?type=560&idr=1964&subback=74
23		Москва, ЮВАО, м. Волгоградский проспект, Автомобильный проезд	6 750	450 000 000	66 666,67	долгосрочная аренда 49 лет					13 400,00				http://apeks-nedvizhimost.ru/object/931454
24		Москва, Южнопортовая, 9А	11 100	114 330 000	10 300,00										http://www.beboss.ru/kn/msk/3691
25	11	Москва, поселение Рязановское, Залинейный переулок	18 603	367 000 000	19 728,00	собственность					91 048,00			+	https://auction-house.ru/catalog/simferopolskoye-11/
26		Москва, Волгоградский пр., д.36	1 939	160 000 000	82 516,76		336,80	1 602,20	0,00	0,00	12 893,00	+	+	+	https://auction-house.ru/catalog/complex-volgogradsky/

1. Объявления № 2-6, 10-13, 16,17, 20, 22-25 – данные объекты не имеют информации о разбивке площади на административную часть, производственную и складскую.

Таким образом, в качестве объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода были выбраны объявления: 1, 7,8,9,14,15,18,19,21,26.

В результате проведенных исследований, сравнения оцениваемого объекта с аналогами, консультаций с риэлторами фирм, выставяющих вышеприведенные объекты на продажу, делается ряд поправок от сравнительных объектов к оцениваемому.

✓ передаваемые имущественные права: поскольку все объекты недвижимости принадлежат на праве собственности, корректировка по данному фактору не проводилась. Однако, земельные участки входящие в состав имущественных комплексов имеют различные передаваемые права. В связи с этим вводится корректировка на передаваемые права земельных участков.

Рекомендуемое значение скидки на передаваемые имущественные права согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 3» под редакцией Лейфера Л.А. для земельных участков под индустриальную застройку находится в диапазоне от 13% до 15%. Данный справочник рекомендует принять в качестве среднего значения размер корректировки равной 14%. Таким образом скидка на торг составит 14% или 0,86.

Передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,81

Источник информации:

«Справочник оценщика недвижимости. Том 3» Лейфер Л.А., стр.135, таблица 4.2.

✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия): поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия): условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

✓ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия): применяется к тем аналогам, где в расчет приняты цены предложения. Нужно учитывать, что реальная стоимость всегда меньше цены предложения.

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Скидка на торг применяется на основе Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А., 2014 год, ТОМ 1, стр. 62, активный рынок, низкокласные производственно-складские объекты, составляет 11% или 0,89.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	7%	8%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%
4.1 Квартиры	3%	3%	4%
4.2 Жилые дома и коттеджи	6%	5%	6%
5.1 Базы отдыха	10%	10%	11%

Источник информации:

«Справочник оценщика недвижимости. Том 1» Лейфер Л.А., стр.62, таблица 6.1.1.

✓ соотношение площадей земельных участков:

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{з\text{у}} / S_{з\text{д}}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где: S'o - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

S'ai - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{з\text{у}}$$

где: C_{з_у} - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Стоимость земельного участка была определена в таблице ниже и составила 1562 руб./кв.м.

Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Описание	Источник
Варшавское, Симферопольское Московская область Чеховский Удаленность от МКАД, км:56 км	18300	21960000	1 200	Разрешенное использование по документу: под организацию производственной базы.	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Peshkovo_166575/
Московская, область, М7, Горьковское, шоссе, Орехово-Зуево	8000	12000000	1 500	под производство (возможно вредное, санитарная зона позволяет), а также под склады	http://www.unibo.ru/m3116486/zemlya-promnaznacheniya-0-8-ga-prodam.htm

40 км от МКАД, Симферопольское шоссе.	110000	189000000	1 718	Продается участок пром. земли 11 га Уникальный участок на первой линии готовый к застройке	http://www.unibo.ru/m3257666/prodaetsya-uchastok-prom-zemli-11-ga.htm
Московская область, Можайский район, деревня Отяково	20000	28000000	1 400	Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) Вид разрешенного использования: для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами	http://www.unibo.ru/m3110808/prodayu-zemli-promishlennogo-naznacheniya-ot-2ga.htm
Московская область, Солнечногорский район, Чашниково	15000	28000000	1 867	для размещения промышленных и складских объектов.	http://www.unibo.ru/m3173093/prom-pod-sklad-proizvodstvo-pervoy.htm
до аэропорта Шереметьево бкм, до Лобни 7км. Первая линия Рогавчёрского шоссе	24000	50225000	2 093	Земли населённых пунктов, для застройки промышленными, коммунал но -складскими иными. предназначенными для этих целей производственными объектами	http://www.unibo.ru/m1915739/uchastok-pod-stroiteljstvo-sklada-i-proizvodstva.htm
в 5-ти километрах от Чехова на улице Гагарина	3900	4500000	1 154	вид разрешенного использования - производственная деятельность.	http://www.unibo.ru/m563274/uchastok-promishlennogo-naznacheniya-vblizi-chehova.htm
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.			1 562		

Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка

Наименование показателя	Обозна- чение	Значение показателя						аналог 5	аналог 6
		объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4			
Площадь здания, кв.м.	Sзд	24 125	1 200	4 540	3 850	7 841	6 837	1 939	
Размер земли, кв.м.	Sзу	106 420	6 000	16 000	6 000	9 542	5 812	12 893	
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'	4,41	5	3,52	1,56	1,22	0,85	6,65	
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'i$		-0,59	0,89	2,85	3,19	3,56	-2,24	
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	K		-920	+1 386	+4 454	+4 990	+5 563	-3 496	

Источник информации: «Репетитор оценщика» http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

✓ Поправочный коэффициент на соотношение площадей различного назначения.
 Техническое состояние строений одинаково. Соотношение офисных и производственных площадей по объекту оценки и объекту-аналогу различается. Следовательно, требуется корректировка.
 Корректировку к цене объекта-аналога можно рассчитать по формуле:

$$K_{\text{соотн.пл.}} = \frac{\frac{S_{\text{оф.оц.}}}{S_{\text{общ.оц.}}} \times K_{\text{оф/произв}} + \frac{S_{\text{произв.оц.}}}{S_{\text{общ.оц.}}}}{\frac{S_{\text{оф.ан.}}}{S_{\text{общ.ан.}}} \times K_{\text{оф/произв}} + \frac{S_{\text{произв.ан.}}}{S_{\text{общ.ан.}}}}$$

где:

$K_{\text{оф/произв}}$ - коэффициент, равный отношению стоимости офисных и производственных помещений;

$S_{\text{оф.оц.}}$ - площадь офисных помещений объекта оценки;

$S_{\text{произв.оц.}}$ - площадь производственных помещений объекта оценки;

$S_{\text{общ.оц.}}$ - общая площадь объекта оценки;

$S_{\text{оф.ан.}}$ - площадь офисных помещений объекта-аналога;

$S_{\text{произв.ан.}}$ - площадь производственных помещений объекта-аналога;

$S_{\text{общ.ан.}}$ - общая площадь объекта-аналога.

Использованная в приведенном примере формула достаточно универсальна и может использоваться при оценке объектов, имеющих различные соотношения площадей отличающихся по назначению, качеству, техническому состоянию, а так же при оценке объектов, имеющих различное соотношение площади здания и земельного участка.

$$K_{\text{соотн.пл.}} = \frac{\frac{S_{1.оц.}}{S_{\text{общ.оц.}}} + \frac{S_{2.оц.}}{S_{\text{общ.оц.}}} \times K_{S_2/S_1} + \dots + \frac{S_{n.оц.}}{S_{\text{общ.оц.}}} \times K_{S_n/S_1}}{\frac{S_{1.ан.}}{S_{\text{общ.ан.}}} + \frac{S_{2.ан.}}{S_{\text{общ.ан.}}} \times K_{S_2/S_1} + \dots + \frac{S_{n.ан.}}{S_{\text{общ.ан.}}} \times K_{S_n/S_1}}$$

где S_1, S_2, S_n - площади различного назначения (качества, состояния) для объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

K_{S_2/S_1} - отношение цен 1м² площади S_2 и S_1 ;

K_{S_n/S_1} - отношение цен 1м² площади S_n и S_1 .

Таблица 14. Расчет корректировки на состав площадей

Расчет корректировки на состав площадей	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Общая площадь, кв.м	24 124,60	1 200,00	4 540,00	3 850,00	7 841,00	6 837,00	1 939,00
площадь административных помещений отапливаемых	3 204,60	560,00	1 200,00	850,00	464,00	6 837,00	336,80
площадь производственных помещений отапливаемых	20 920,00	0,00	2 750,00	3 000,00	7 377,00	0,00	1 602,20
площадь производственных помещений неотапливаем	0,00	640,00	590,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ых							
площадь складских помещений отапливаемых	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь складских помещений неотапливаемых	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент соотношения площадей	2,35	2,35	2,35	2,35	2,35	2,35	2,35
Коэффициент корректировки		0,72	0,87	2,27	1,09	0,50	2,89

✓ вид использования: использование объектов идентичное, корректировка по данному фактору не проводилась.

✓ местоположение объекта: поскольку не наблюдается существенных разрывов в ценовом диапазоне в зависимости от расположения и в уровне социально-экономического развития территории, корректировка по данному фактору не проводилась.

✓ физические характеристики объекта и соотношение площадей: оценщиком принято допущение, основанное на визуальном осмотре помещений на дату составления отчета, что техническое состояние объектов-аналогов и объектов - оценки характеризуется как типичное (выполнен текущий ремонт помещений, имеется отопление, водоснабжение, освещение, телефония).

✓ экономические характеристики: корректировка по данному фактору не проводилась.

✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью: корректировка по данному фактору не проводилась.

✓ Поправочный коэффициент на наличие/отсутствие железнодорожного тупика на земельном участке: Рекомендуемое значение скидки согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 3» под редакцией Лейфера Л.А. для земельных участков под индустриальную застройку находится в диапазоне от 0% до 23%. Данный справочник рекомендует принять в качестве среднего значения размер корректировки равной 14 %. Таким образом скидка на торг составит 14% или 0,86.

Наличие железнодорожной ветки на земельном участке			
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,14	1,00	1,23

Источник информации:

«Справочник оценщика недвижимости. Том 3» Лейфер Л.А., стр.136, таблица 4.2.

✓ Поправочный коэффициент на коммуникации: объект оценки имеет все необходимые коммуникации (эл-во, канализация, водопровод). Объекты аналоги так же оснащены всеми коммуникациями. Только объект аналог №5 не имеет водопровода. Рекомендуемое значение скидки согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 3» под редакцией Лейфера Л.А. для земельных участков под индустриальную застройку находится в диапазоне от 5% до 25%. Данный справочник рекомендует принять в качестве среднего значения размер корректировки равной 15 %. Таким образом скидка на торг составит 15% или 1,15.

Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,02	1,30
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,05	1,35
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,05	1,25

Источник информации:

«Справочник оценщика недвижимости. Том 3» Лейфер Л.А., стр.136, таблица 4.2.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В качестве объектов-аналогов подобраны помещения, площадь которых отлична от площади объекта оценки, следовательно, в данном случае, расчет будет произведен по элементам сравнения для цены единицы измерения аналога (кв.м.). На следующем этапе сравнительного подхода рассчитывается стоимость объектов оценки.

Расчет в рамках сравнительного подхода представлен в таблице 15.

Таблица 15 - Корректировки цен аналогов по элементам сравнения в рамках сравнительного подхода

	Адрес	Площадь строений, кв м	Стоимость всего, рублей	Стоимость строений, кв.м./рублей	Поправка на условия продажи	соотношение площадей зданий	соотношение площадей земли	ж/д пути	коммуникации (водопровод)	передаваемые права на землю	Скорректирова нная цена, руб./ кв.м.
Аналог 1	Москва, м. Алтуфьево, Дубнинская улица	1 200	90 000 000	75 000,00	0,89	0,72	-920	1,14	1	1	53 869
Аналог 2	Химки, МО Северо-запад	4 540	319 947 764	70 473,08	0,89	0,87	1 386	1,14	1	0,86	54 883
Аналог 3	Химки, МО Северо-запад, ул. Сходня	3 850	125 000 000	32 467,53	0,89	2,27	4 456	1,14	1	0,86	68 765
Аналог 4	Москва, СВАО, район Лианозово, метро Алтуфьево	7 841	740 448 000	94 432,85	0,89	1,09	4 990	1,14	1	0,86	94 803
Аналог 5	Москва, ВАО, метро Черкизовская	6 837	881 488 737	128 929,17	0,89	0,5	5 563	1,14	1,15	1	80 779
Аналог 6	Москва, Волгоградский пр., д.36	1 939	160 000 000	82 516,76	0,89	2,89	-3 496	1,14	1	0,86	204 586
Среднее значение, руб./кв.м.											92 947
Среднеквадратическое отклонение											56 878
Коэффициент вариации											61%

При использовании в процессе согласования только объектов-аналогов 1, 2, 3, 4 и 5 получаем результат с меньшим разбросом:

Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 869	54 883	68 765	94 803	80 779
Среднее значение	70 620				
Среднеквадратическое отклонение	17 462				
Коэффициент вариации	25%				

Таким образом, итоговая стоимость объектов оценки, полученная с помощью сравнительного Подхода, составляет:

Стоимость, руб за 1 кв. м с НДС	70 620
Стоимость, руб с НДС	1 703 675 689
Стоимость, руб без учета НДС	1 397 014 065

9.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного принести аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход к оценке подразумевает, что стоимость объекта недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, как вариант от сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его площадей в доходном предприятии владельца.

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду).

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продажи после окончания владения (если таковой предусматривается).

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

Расчет текущей стоимости всех будущих доходов может производиться методом дисконтирования денежных потоков (при этом учитывается и денежный поток от продажи объекта по окончании периода владения, то есть реверсия, который так же дисконтируется на текущий момент), либо методом прямой капитализации.

Для определения стоимости оцениваемого Объекта недвижимости доходным подходом применен метод прямой капитализации, поскольку данный метод не требует построения сколько-нибудь длительного прогноза.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.
- оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемому объекту; рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемого Объектов основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и/или типичных издержках на данном рынке; расчетная величина вычитается из действительного валового дохода (в статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности).

Полученный таким образом чистый операционный доход (ЧОД) затем пересчитывается в текущую стоимость Объекта методом прямой капитализации. Прямая капитализация определяется как пересчет ожидаемого чистого операционного дохода в единую сумму текущей стоимости путем деления дохода на соответствующий коэффициент, отражающий преобладающее соотношение между чистым операционным доходом и продажной ценой сопоставимых объектов, продаваемых на рынке.

При расчетах принимается, что доход от данных Объектов можно получать только от сдачи его в аренду.

Поскольку объект оценки – сложный объект, состоящий из помещений различного назначения, при расчете арендной ставки необходимо учесть, что арендные ставки административно-бытовых помещений и производственно-складских площадей при типичных условиях рынка отличаются.

Базовая формула расчёта стоимости объекта недвижимости методом капитализации имеет следующий вид:

$$C = \frac{\text{Чистый операционный доход (ЧОД)}}{\text{Коэффициент капитализации (Кк)}}$$

где:

C – стоимость объекта недвижимости в рамках доходного подхода;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации здания;

Кк – коэффициент капитализации.

В качестве источника данных была использована информация из открытых источников по состоянию на дату оценки.

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение о заключении договора на аренду объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной стоимости аренды предлагаемой недвижимости.

Далее Оценщик рассчитал годовую арендную плату за Объект – потенциальный валовой доход.

Ставка аренды для производственных и офисных помещений определена в ходе анализа рынка офисных помещений города Москвы в (приведено в разделе 8.6, стр.25). Арендная ставка для аналогичных офисных помещений составляет – 216 \$/кв.м/год, без учета коммунальных расходов. На 24.02.2016 г. 1 доллар стоил 77,13. Соответственно арендная ставка в рублях для аналогичных офисных помещений составляет:

$$216 \times 77,13 = 16\ 661 \text{ руб./кв.м./год.}$$

Арендная ставка для аналогичных производственно складских помещений составляет – 91 \$/кв.м/год, без учета коммунальных расходов. На 24.02.2016 г. 1 доллар стоил 77,13. Соответственно арендная ставка в рублях для аналогичных офисных помещений составляет:

$$91 \times 77,13 = 7\ 019 \text{ руб./кв.м./год}$$

Затем произведен расчет перехода к действительному валовому доходу.

Действительный валовой доход включает в себя потенциальный доход от арендной платы за год с учетом потерь дохода от недогрузки и сбора арендной платы.

Этот коэффициент учитывает влияние двух компонент: потерь от недозагрузки площадей и потерь при сборе платежей, вызванных неплатежеспособностью арендатора. Данные допущения приняты неизменными на протяжении всего прогнозного периода.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду (активный рынок):

Низкокласные производственно складские объекты – 13%;

Источник: "Справочник Оценщика Недвижимости", 2014 г. Том 2, стр. 19.

Для получения среднего значения чистого операционного дохода (ЧОД), которое можно было бы капитализировать по выбранной ставке капитализации, необходимо учесть все сопутствующие расходы и налоги, связанные с содержанием зданий – операционные расходы.

Процент операционных расходов (активный рынок):

Низкокласные производственно складские объекты – 18%;

Источник: "Справочник Оценщика Недвижимости", 2014 г. Том 2, стр. 37.

Расчет чистого операционного дохода приведен в Таблице:

Наименование критериев оценки	Офисное помещение, назначение: нежилое.
Площадь административных помещений, кв. м.	3 204,6
Площадь производственно-складских помещений, кв. м.	20 920
Ставка аренды 1 кв. м административных помещений, в год, рублей без НДС	16 661
Ставка аренды 1 кв. м производственно-складских помещений, в год, рублей без НДС	7 019
ПВД (потенциальный валовой доход), руб.	200 229 320,60
Потери дохода от недогрузки и сбора арендной платы, %	13%
Потери дохода от недогрузки и сбора арендной платы, рублей	26 029 811,68
ДВД (действительный валовой доход), руб.	174 199 508,92

Коэффициент операционных расходов, %	18%
Операционные расходы, руб.	36 041 277,71
ЧОД (чистый операционный доход), руб.	138 158 231,21

Определение ставки капитализации

Оценка недвижимости доходным подходом подразумевает процедуру капитализации чистого денежного потока, который ожидается получить как результат эксплуатации оцениваемого объекта. Для такой оценки должен быть спрогнозирован денежный поток и определены коэффициент капитализации или ставка дисконтирования.

Ставка капитализации, в отличие от ставки дисконтирования, должна обеспечивать инвестору не только приемлемый уровень отдачи на вложенные средства, но и возмещение этих средств, то есть конечный инвестор уже не надеется продать объект, и каждый год должен получать от вложения инвестиций не только доход на них, но и какую-то часть возмещения самих вложенных средств.

$$\text{Стоимость} = \frac{\text{Доход}}{\text{Ставка капитализации}}$$

Расчет ставки капитализации произведен кумулятивным методом исходя из следующей зависимости:

$$\text{Ставка капитализации} = \text{Ставка дисконтирования} + \text{Ежегодный процент возмещения вложенных средств}$$

При определении ставки капитализации за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется норма дохода за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, поправка на не ликвидность и поправка на необходимость управления капиталом.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЧИЩЕННОЙ ОТ РИСКА НОРМЫ ДОХОДА. В настоящем отчете используются российские показатели по безрисковым операциям. В качестве безрисковой ставки принят индикатор долгосрочной доходности рынка ГКО-ОФЗ на дату оценки. – 10,66% (источник данных: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr). Данная ставка рассматривается в качестве номинальной (не очищенной от инфляционной составляющей), поскольку дополнительная надбавка за инфляцию условиями доходности государственных облигаций не установлена.

ПОПРАВКА НА РИСК ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ. При инвестировании капитала в объекты недвижимости основную часть риска утраты имущества можно переложить на страховые компании. Размер поправки на риск определяется расчетно с учетом веса всех факторов риска и возможности их влияния, **2,78%.**

Поправка на риск инвестиций в недвижимость

№ п/п	Категория источников рисков реализации проекта Факторы риска \ ранг (величина потерь)	Негативные последствия проявления рисков					Суммарное значение величины потерь	Вероятность возникновения негативных последствий	Степень воздействия рисков
		Увеличение операционных расходов	Снижение доходности	Снижение производственных мощностей	Прямые и косвенные затраты на покрытие ущерба	Снижение качества продукции			
		2	3	4	2	1			
Экономические и политические факторы									
1	Ухудшение общеэкономической ситуации		X	X			7	0,6	4,2
2	Изменения во внешней экономике	X					2	0,05	0,1
3	Внутриполитическая стабильность			X			4	0,05	0,2
4	Внешнеполитическая деятельность			X			4	0,2	0,8
5	Изменения и противоречия в законодательстве (налоговом, градостроительном, природоохранном и пр.)	X				X	3	0,5	1,5
6	Увеличение темпов инфляции		X				3	0,4	1,2
7	Инвестиционная активность на рынке		X	X			7	0,7	4,9
8	Угроза передела собственности				X		2	0,2	0,4
9	Угроза террористических актов			X			4	0,1	0,4
ИТОГО, степень воздействия рисков									13,7
Количество наблюдений		2	3	5	1	1			
Суммарное значение величины потерь (Количество наблюдений * ранг фактора)		4	9	20	2	1			
Количество наблюдений * ранг фактора * вероятность возникновения		1,1	5,1	6,6	0,4	0,5			
Итого		13,7							
Количество факторов		9							
Средневзвешенное значение рисков		1,52							
Социальные и региональные факторы									
1	Социальная стабильность в регионе			X			4	0,1	0,4
2	Доступность займов		X	X			7	0,6	4,2
3	Тенденции развития отрасли			X		X	5	0,1	0,5
4	Изменения и противоречия в местных стандартах, нормах и правилах	X				X	3	0,4	1,2
5	Отсутствие соц. программ (развитие района, дотации, поддержка малого предпринимательства и пр.)			X		X	5	0	0
ИТОГО, степень воздействия рисков									6,3
Количество наблюдений		1	1	4	0	3			
Суммарное значение величины потерь (Количество наблюдений * ранг фактора)		2	3	16	0	3			
Количество наблюдений * ранг фактора * вероятность возникновения		0,8	1,8	3,2	0	0,5			
Итого		6,3							
Количество факторов		5							
Средневзвешенное значение рисков		1,26							
Итого, риск инвестирования в развитие		2,78							

№ п/п	Категория источников рисков реализации проекта	Негативные последствия проявления рисков					Суммарное значение величины потерь	Вероятность возникнове ния негативных последствий	Степень воздействия рисков
		Увеличени е операцион ных расходов	Снижение доходност и	Снижение производс твенных мощностей	Прямые и косвенные затраты на покрытие ущерба	Снижение качества продукции			
	Факторы риска \ ранг (величина потерь)	2	3	4	2	1			
недвижимости									

ПОПРАВКА НА НЕОБХОДИМОСТЬ УПРАВЛЕНИЯ. Надбавка за необходимость управления была принята на основании процентных ставок за управление капиталом, взимаемых наиболее надёжными Управляющими компаниями (по данным Национального рейтингового агентства) по предоставленным в доверительное управление средствам, инвестируемым в недвижимость через закрытые паевые инвестиционные фонды.

№ п/п	Категория источников рисков реализации проекта	Негативные последствия проявления рисков					Суммарное значение величины потерь	Вероятность возникновения негативных последствий	Степень воздействия рисков
		Увеличение операционных расходов	Снижение доходности	Снижение производственных мощностей	Прямые и косвенные затраты на покрытие ущерба	Снижение качества продукции			
	Факторы риска \ ранг (величина потерь)	2	3	4	2	1			
Предпринимательский фактор									
1	Уровень конкуренции в отрасли		X	X		X	8	0,5	4,0
2	Отсутствие деловых контактов	X					2	0,3	0,6
3	Инвестиционная привлекательность района		X	X			7	0,05	0,4
4	Контрактная система и политика	X			X		4	0,4	1,6
5	Концепция финансирования (форма, источники, условия)	X			X	X	5	0,6	3,0
6	Колебания валюты проекта	X	X				5	0,2	1,0
7	Организационная структура предприятия	X				X	3	0,2	0,6
8	Компетенция специалистов высшего звена	X		X		X	7	0,2	1,4
Количество наблюдений		6	3	3	2	4	41		
Суммарное значение величины потерь (Количество наблюдений * ранг фактора)		12	9	12	4	4			
Количество наблюдений * ранг фактора * вероятность возникновения		3,80	2,3	3,0	2,0	1,50			
Итого		12,55							
Количество факторов		8							
Средневзвешенное значение рисков		1,57							
Фактор условий эксплуатации									
1	Сейсмичность района				X		2	0	0
2	Затопляемость, смерчи и прочие природные воздействия				X		2	0,05	0,1
3	Климатические условия района местоположения объекта	X					2	0,3	0,6
4	Наличие квалифицированных трудовых ресурсов					X	1	0,4	0,4
5	Сложность и уникальность проектных решений	X			X		4	0,2	0,8
6	Взаимоотношения с подрядными компаниями	X			X	X	5	0,7	3,5
7	Нарушение техники безопасности				X		2	0,3	0,6
8	Саботаж и воровство	X					2	0,5	1
Количество наблюдений		4	0	0	5	2			
Суммарное значение величины потерь (Количество наблюдений * ранг фактора)		8	0	0	10	2			
Количество наблюдений * ранг фактора		3,4	0	0	2,5	1,1			

№ п/ п	Категория источников рисков реализации проекта Факторы риска \ ранг (величина потерь)	Негативные последствия проявления рисков					Суммарное значение величины потерь	Вероятность возникновения негативных последствий	Степень воздействия рисков
		Увеличение операционных расходов	Снижение доходности	Снижение производств енных мощностей	Прямые и косвенные затраты на покрытие ущерба	Снижение качества продукции			
	* вероятность возникновения								
	Итого			7					
	Количество факторов			8					
	Средневзвешенное значение рисков			0,88					
	Итого, риск проектного управления			2,44					

Экономические и политические риски рассчитаны экспертно с учетом сложившейся внешнеполитической и внутренней ситуации в России в целом и в регионе объекта оценки.

Значение риска принято по 10 бальной шкале от 1% до 10% и принято в значении 2,5%.

Ставка капитализации, в отличие от ставки дисконтирования, должна обеспечивать инвестору не только приемлемый уровень отдачи на вложенные средства, но и возмещение этих средств, то есть конечный инвестор уже не надеется продать объект, и каждый год должен получать от вложения инвестиций не только доход на них, но и какую-то часть возмещения самих вложенных средств. В рамках настоящих расчетов в качестве метода определения нормы возврата использовано метод Инвуда.

$$\text{Ежегодный процент возмещения вложенных средств} = \frac{R}{((1 + R)^k) - 1}$$

Где:

R – норма прибыли (ставка дисконтирования);

k - оставшийся срок службы объекта в годах.

Оставшийся срок службы исчислен путем соотношения нормативного срока службы объекта и эффективного возраста объекта, исчисленного с учетом его физического износа. Нормативный срок службы для объектов недвижимости приведен в разделе расчет стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода. Расчет процента ежегодного возмещения вложенных средств представлен далее.

Таким образом, ставка капитализации складывается из безрисковой ставки, поправки на неликвидность, поправки на риск вложения в недвижимость, поправки на риск необходимости управления и ставки возврата капитала. Результаты расчета ставки дисконтирования и ставки капитализации для Объектов оценки приведен в Таблице:

Далее через ставку капитализации рассчитывается стоимость доходным подходом.

$$\text{Стоимость Объекта} = \text{ЧОД} / \text{Свк}$$

Расчет ставки капитализации:

Наименование показателя	Показатель
Безрисковая ставка	10,66%
Премия за риск вложения в недвижимость	2,78%
Премия за риск управления	2,44%
Экономические и политические риски	2,50%
Общая ставка дохода	18,38%
Год постройки	1946
Срок экономической жизни	100
Норма возврата капитала	3,13%
Коэффициент капитализации для здания	21,51%

Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода:

ЧОД (чистый операционный доход), руб.	138 158 231,21
Коэффициент капитализации	21,51%
Стоимость объекта оценки с позиции доходного подхода, без НДС, руб.	642 447 017,97
Стоимость объекта оценки с позиции доходного подхода, включая НДС, руб.	758 087 481,20

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Использованные подходы привели к получению различных значений стоимости объекта оценки. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%). Рассмотрим применимость каждого метода с учетом следующих факторов:

- ⇒ возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- ⇒ тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- ⇒ способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;
- ⇒ способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальную доходность).

1. Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества и ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

2. Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей стоимости прав на будущие доходы, она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

Результаты расчета в рамках сравнительного и доходного подходов различаются более чем в два раза, таким образом, Оценщик считает целесообразным отказаться от одного из подходов. Учитывая тот факт, что данный объект интересен инвестору, прежде всего с точки зрения получения дохода, то в качестве итогового результата более целесообразно принять результат в рамках доходного подхода.

Таким образом итоговая рыночная стоимость имущественного комплекса, принадлежащего на праве собственности ОАО «Бетиар-22», расположенных 115088, г. Москва, ул. Южнопортовая, 26, по состоянию на 24 февраля 2016 года, составляет с учетом округления без НДС:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	Имущественный комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 28А	642 447 000

В соответствии с п.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, возможный диапазон, в котором лежит рыночная стоимость объекта, ограничен понятием уровня существенности отклонения в % от итоговой рыночной стоимости. Согласно материалам, представленным в учебнике «Экспертиза отчетов об оценке» (Каминский А.В.; Ильин М.О.; Лебединский В.И.; Калинкина К.Е.; Лапин М.В. 2014 г. стр.43), возможный уровень существенности отклонения зависит от оборачиваемости объектов и развитости рынка.

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки

Развитость рынка	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальной характеристикой)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (типичные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	30	20	15
средняя (региональные центры)	25	15	10
высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	20	10	5

Источник: «Экспертиза отчетов об оценке». Каминский А.В.; Ильин М.О.; Лебединский В.И.; Калинкина К.Е.; Лапин М.В. 2014 г., стр.43

Для объекта оценки уровень существенности определен в размере 20% («Развитость рынка»: высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации); «Оборачиваемость объектов (частота сделок)»: низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальной характеристикой)) от итоговой стоимости объекта оценки.

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Излагаемые в Отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой его частью.

Необходимо принимать во внимание, что величина рыночной стоимости, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: наступление событий, указанных в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки» настоящего Отчета, мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Генеральный директор

Головченко М.А.

Оценщик

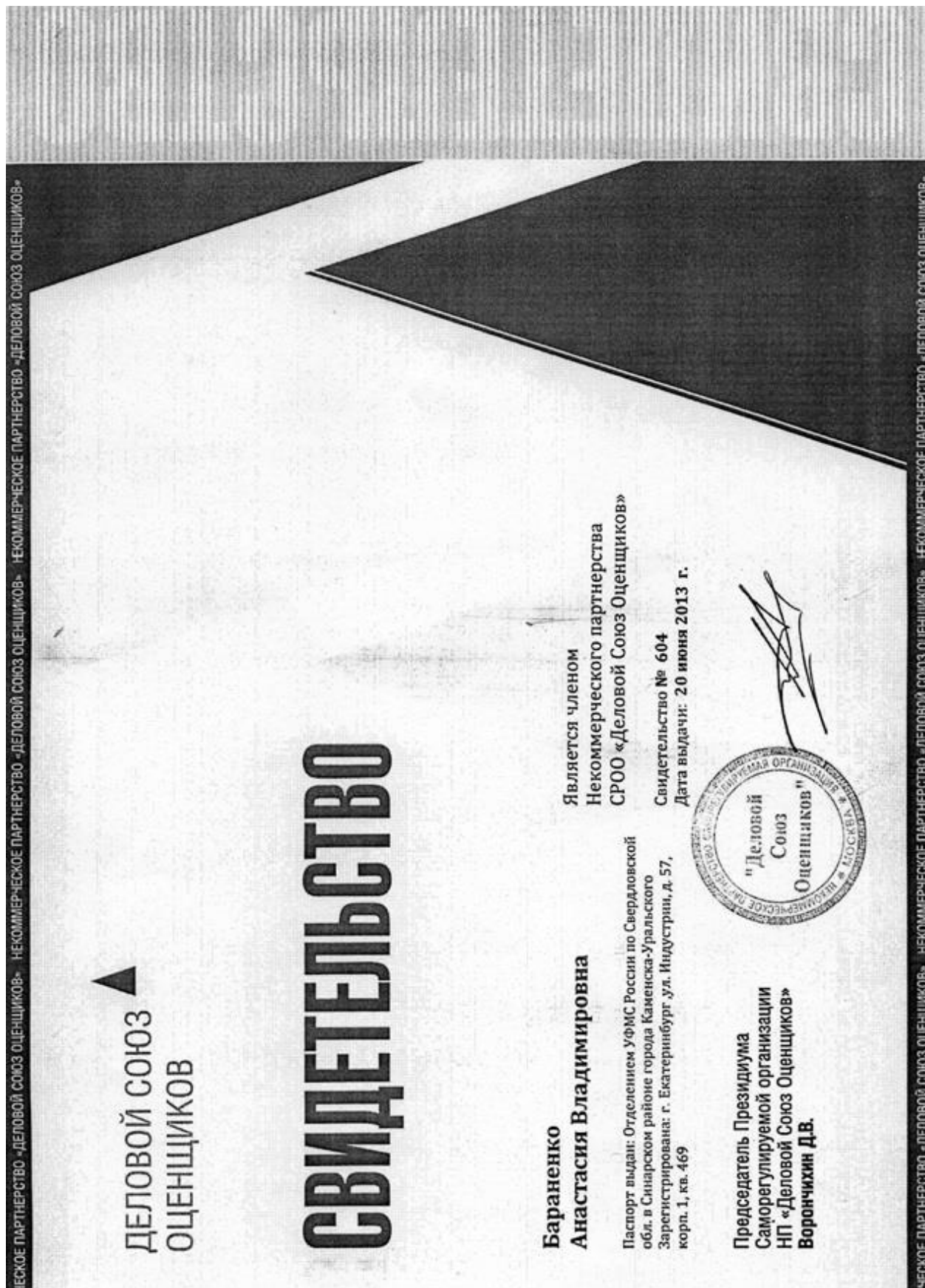
Бараненко А.В.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (в действующей на дату составления отчета редакции),
2. Стандарты Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»
3. Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО№2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО№3) «Требования к отчету об оценке», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО№7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25 сентября 2014 года.
7. Международные стандарты оценки. Кн. 1, Г. И. Микерин, М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н.Яшина и др. – М.: ОАО «Типография «Новости», 2000. – 264 с.
8. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости.
9. Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. www.aup.ru/books/m76
10. Бердникова Т.Б. Оценка и налогообложение имущества предприятий. – М.: ИНФРА-М, 2003.
11. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб.: Питер, 2001. – 208 с.
12. Есипов В., Маховикова Г., Терехова В. Оценка бизнеса. – СПб: Питер, 2001. – 416 с.
13. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. – СПб: Питер, 2000
14. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: Экзамен, 2000.
15. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города: Учеб. пособие для вузов. – М.: Юнити-Дана, 2003.
16. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса) / под ред. Кошкина В.И. – М.: ЭКМОС, 2004. – 944 с.
17. Оценка недвижимости /Под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
18. Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель. – М.: Дело, 1999 г.
19. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб., 1997.
20. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. – М.:«ЭКМОС», 2000 г. – 352 с.
21. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело, 1997. – 480 с.
22. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости – М., 1996 г.
23. Кутуков В.Н. Реконструкция зданий. – М.: Высшая школа, 1981.
24. Нечаев Н.В. Капитальный ремонт жилых зданий. – М.: Стройиздат, 1980.
25. Экономика недвижимости: Учеб. пособие для вузов по экон. спец. / Горемыкин В.А. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Маркетинг, 2002.

Перечень приложений

- 1) *Приложение 1.* Документы оценщика
- 2) *Приложение 2.* Принт-скрины объектов-аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка на дату оценки: 18.02.2016 года;
- 3) *Приложение 3.* Документы на объекты оценки
- 4) *Приложение 4.* Выборка аналогов офисных и производственных объектов для расчета для корректировки на соотношение площадей





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центральное Страховое Общество»

141006, Московская область, г. Мытищи, Шароповский пр-д, стр.7, оф.403, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru
 ИНН 77/1249655 ОГРН 1025006173134 Лицензия ЦБ РФ С.№ 3517-30, П.№ 3517-50

У 001647:

ПОЛИС (Договор) страхования ответственности оценщика		№	77702 ОО-00036/16
		Дата выдачи	25.01.2016 г.
		Место выдачи	Мытищи
<p>Настоящий Полис (Договор) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27.08.2014г (предыдущая редакция от 25 декабря 2013 г.) (далее по тексту – «Правила»). Договор страхования заключен в форме настоящего страхового Полиса. Настоящий страховой Полис удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в форме страхового Полиса на основании условий, изложенных в настоящем Полисе и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27.08.2014г (предыдущая редакция от 25 декабря 2013 г.)</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Бараненко Анастасия Владимировна (дата рождения: 10.03.1990 г., паспорт: 65 10 912311 06.04.2010 Отделением УФМС России по Свердловской обл. в Синарском районе города Каменска-Уральского, код подразделения 660-022 Адрес: 620098, Россия, Свердловская область, Екатеринбург, ул. Индустрии, д. 57, корп. 1, кв. 469)</p>		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.</p>		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и(или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности</p>		
СТРАХОВАЯ СУММА	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек		
ФРАНШИЗА	нет		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	800,00 (Восемьсот) рублей 00 копеек		
Порядок уплаты страховой премии	Оплата до 20.02.2016.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 1 0 0 2 2 0 1 6 по 0 9 0 2 2 0 1 7		
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 27.08.2014 г. (предыдущая редакция от 25 декабря 2013 г.)		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений. Полис (Договор) вступает в силу с момента оплаты, но не ранее указанного начала срока действия Полиса (Договора) страхования.</p> <p>Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шароповский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, моих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к указанному документу. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и приняты.</p> <p>Особые отметки: Лицензия на страхование – СИ № 3517-30 от 19.08.2015г</p>			
СТРАХОВЩИК	 ООО «ЦСО» Генеральный директор		СТРАХОВАТЕЛЬ
			 / Бараненко Анастасия Владимировна/

Приложение 2. Принт-скрины объектов-аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка на дату оценки: 18.02.2016 года

Продаю производство, Москва, м. Алтуфьево, Дубнинская улица

90 000 000 руб.

1200 м²
 м. Алтуфьево 20 мин. пешком

Продажа производственно-складского комплекса 1 200,8 кв. м м. Алтуфьево 20 мин. пешком ул. Дубнинская. С большим земельным участком 0,6 га (долгосрочная аренда 25 лет) Участок полностью асфальтовым покрытием. 2 ОПС общей площадью 1200,8 кв. м. (собственность). Производственное здание 640,6 кв. м. (3 смотровые ямы, подъемник, кран-балка на 3 т) административно-производственная 500,2 кв. м. Все центральные коммуникации, электричество 100 кВт. Отличный выезд на Дмитровское ш. с ул. Дубнинской, МКАД в 1 км. в пешей доступности станция Лианозово. Стоимость 90 млн. руб.

Информация по зданию:
 1200 м² общая площадь
 2 этажность
 2000 год постройки
 5 м потолки
 отличное состояние
 нет лифта
 н/ф тип строения
 b+ класс
 вход/пропуск вход

Инфраструктура:
 есть электричество
 есть водоснабжение
 нет газа
 есть канализация
 есть отопление
 есть охрана
 есть парковка

Спецпредложения:
 Помещения в г. Электросталь. Помещения свободного назначения. Площадь от 44 кв. м. 1-ый этаж, отапливаемый вход. Расстояние: От 2 мин. руб. Тел.: (985) 266-85-84

КРОСТ
 Площади своб. назн. в СЗАО в ТЦ Wellton площади от 83 м². Аренда от 12 т. руб. за м² в год. Помещения от собственника.
АРЕНДА
 от 12 т. руб. в год

Сдам офисы в БЦ «Новое Ковчег»
 Офисы с ремонтом от 100 кв. м. Бюджет от 25 000 р. за кв. м в год в БЦ «Новое Ковчег».
 Тел.: 905 719-01-41

БЦ «Северная Башня», аренда
 Офисы А с отделкой в «Москва-Сити». Развитая инфраструктура, паринг, конференц-зал. БЦ «Северная Башня» - намеренно и престижно!
 От собственника

Аренда офиса со скидкой 50%
 Офисы от 45 кв. м. со скидкой 50% на первый год аренды. м. Таганская
 От собственника

<http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-dubninskaya-ulica-106395961/>

или производство в Московской области

Раздел посвящен поиску по оказанию услуг ответственного хранения и логистики, а также сдаче в аренду складских площадей с одновременной арендой стеллажей, складской техники и рабочей силы на юго-западе, западе и северо-западе Москвы и Подмосковья; в районах Москвы Очаково-Матвеевское, Саларьево, Котеево, Головинский, Дмитровский и ст. метро Молодёжная, Строгино, Войковская, Водный Стадион, а также Московской области: Калужское шоссе, Киевское и Боровское ш., Минское и Можайское, Волоколамское и Пятницкое ш., Ленинградское и Шереметьевское шоссе

Подать количество размещений на нашем сайте предложений по Аренде и Продаже коммерческой недвижимости - без комиссии, потому мы не указываем в описании каждого объекта "без комиссии". Например, если все-таки предложение с комиссией, то это чаще всего указано как "Предложение с комиссией".

Указывая на сайте цену, стоимость аренды является справочной ориентировочной, и действительная только в день размещения предложения на сайте главной Области

Скорее всего информация о наличии и цене Объекта Вы сможете получить после оформления заявки, по телефону или электронной почте

При этом Вам необходимо учесть, что окончательная стоимость приобретения права аренды (площадь, стоимость, другие условия сделки) согласовывается Строителем и заказчиком непосредственно в Договоре

Если на нашем сайте Вы не нашли подходящего, соответствующего Вашим параметрам или Вы недостаточно времени для поиска, смело звоните по нашему телефону

Сотрудничество с владельцами объектов коммерческой недвижимости

Если Вы являетесь собственником или сотрудником управляющей компании (УК) и Вам необходимо сдать в аренду свою индустриальную недвижимость, тогда пожалуйста или либо отправьте свои предложения на адрес sv11112@gmail.com, или воспользуйтесь разделом Контакты!

Вместе у нас всё получится!

Минское ш. - складские услуги (ответ. хранение) в Московской обл., 29км от МКАД на запад
 Район: МО Запад
 Цена за 1 кв.м, у.е.: 50

Складский комплекс предлагает сдать площади под ответственное на западе Подмосковья. Помещения с отоплением и без. Есть Ж/Д ветка (Белорусское напр-е). Козловые краны г/п 10т. СК расположен рядом с МКАД, 29/34 км от МКАД по Можайскому/Минскому ш. Ответ.хранение (складские услуги) на западе Московской области

Нет желания терять время на поиск услуги ответственного хранения? Просто оставьте заявку!
 Больше информации

<http://osz-agent.ru/index.php?type=555&subcat=122>

os-agent.ru Аренда и Продажа Московской недвижимости

Северо-Запад Подмосквья - Продажа ЗУ и комплекса индустриальных строений

Номер объекта: 2269
 Вид сделки: Покупка
 Район: МО Северо-запад
 Ст. метро: Не выбрано
 Расстояние от МКАД, ст. метро: 10
 Цена за 1 кв.м, у.е.: 855

Продажа Имущественного комплекса на северо-западе МО г. Химки, Сходня, 10км от МКАД по Ленинградскому шоссе
 Площадь строений: 3'850 кв.м
 Площадь ЗУ: 6'000 кв.м. Собственность
 Стоимость комплекса: 125млн.р, единым лотом

Предлагается на продажу ЗУ 0.6Га (60 соток) и строения общей площадью 3'850 кв.м
 1). 2'500м2 - производственно-складские помещения
 С отоплением, капитальные (кирпич и бетон); высотой от 6м
 2). 500м2 с пандусом, высота помещения 4.5м
 3). 850м2 - подсобные помещения и офисы
 Автономное отопление от двух котельных на дизельном топливе
 Вода, канализация
 Территория огороженная, охраняемая

Все расчёты по договорам производятся сторонами безналичным способом и в российских рублях
 Настоящая информация является предварительной и может быть изменена без уведомления
 Окончательные условия приобретения (площадь, цена, другие условия сделки) согласовываются Продавцом и Покупателем, и письменно закрепляются в Договоре
 За дополнительной и самой актуальной информацией обращайтесь по телефону или эл. почте

Снять в Москве помещение под Склад или Производство

Северо-Восток и САО Москвы
 ВАО и ЮВАО Москвы
 Юг Москвы в пределах МКАД
 Юго-Запад, ЗАО и СЗАО Москвы

Услуги Ответственного хранения в Москве и Подмосквье

Назад
 Смотрите также:

os-agent.ru

<http://os-agent.ru/index.php?type=560&idr=2269&subback=74>

os-agent.ru Аренда и Продажа Московской недвижимости

СВАО Москвы - Приобрести складской комплекс 7'841 кв.м, внутри МКАД

Номер объекта: 2016
 Вид сделки: Покупка
 Район: СВАО Москва
 Ст. метро: Алтуфьево
 Расстояние от МКАД, ст. метро: 0
 Цена за 1 кв.м, у.е.: 1225

Продажа Имущественного комплекса на северо-востоке Москвы
 Комплекс зданий вблизи **Алтуфьевского ш.** и МКАД, район **'Лианозово'**
 Ст. метро **Алтуфьево**, 20 минут пешком
 Площадь на продажу: 7'841 кв.м
 Стоимость: 99.6млн., единым лотом

Площадь земельного участка: 0.9542Га
 Этажность: 1, 2 и 3 этажные здания
 Высота потолков: 4.5 метра
 Год постройки: 1958, 1960, 1995, 2003 г.г.
 Год реконструкции: 1989-1992 года

Грузовые лифты: 4 шт., грузоподъемностью 3'200кг
 Земельный участок огорожен бетонным забором с 3 воротами, асфальтирован, освещён
 Имеется пятиугольная рефрижераторная секция
 Пол первого этажа склада уложен металлической плиткой

Тип кровли: плоская
 Внешняя отделка кровли: рубероид, профилированный крашенный оцинкованный лист
 Внешняя отделка стен: штукатурка, профилированный крашенный оцинкованный лист
 Пол: бетонная стяжка
 Нагрузка на пол: от 950кг*1м²
 Шаг колонн: 6 метров
 Электроснабжение: 250кВт
 Отопление: собственная boilerная, система центрального отопления
 Пожаротушение: система речевого оповещения в случае пожара, автоматическая пожарная сигнализация, автоматическая система пожаротушения (порошковая)

Оптическое волоконные телекоммуникации, установлена мини-АТС
 Провайдер: Ростелеком
 Круглосуточная охрана силами арендатора, оборудовано помещение для охраны арендатора
 Технические средства безопасности: система видеонаблюдения
 Инфраструктура: административное здание 464.9 кв.м; кассовый узел, столовая для сотрудников

Снять в Москве помещение под Склад или Производство

Северо-Восток и САО Москвы
 ВАО и ЮВАО Москвы
 Юг Москвы в пределах МКАД
 Юго-Запад, ЗАО и СЗАО Москвы

Услуги Ответственного хранения в Москве и Подмосквье

Запад, Юго-Запад и

os-agent.ru

<http://os-agent.ru/index.php?type=560&idr=2016&subback=74>

Продажа производство, Мо... Арена и Продажа Моско... Арена и Продажа Моско... Арена и Продажа Моско... Арена и Продажа Моско... X

Excel | osz-agent.ru Арена и Продажа Московской недвижимости

или производство в Московской области

Ул. Б. Черкизовская - Продажа офисно-складских зданий, б'837м2, ВАО Москвы

» Ленинградское - Шаньиньское шоссе
 » Дмитровское - Рогачинское шоссе
 » Ярославское направление
 » Щёлковское направление
 » Носовинское - Горьковского шоссе, Шоссе Энтузиастов
 » М-5 "Урал"
 » Люберецкое - Егорьевское шоссе
 » Каширское шоссе, М-3 Дина
 » Варшавское и Симферопольское направление, М-2 "Ковчег"
 » Калужское - Киевское - Можайское - Минское шоссе
 » Новорижское - Волоколамское - Петликовское шоссе

Снять в Москве помещение под Склад или Производство

» Северо-Восток и САО Москвы
 » ВАО и ЮВАО Москвы
 » Юг Москвы в пределах МКАД
 » Юго-Запад, ЗАО и СЗАО Москвы

Услуги Ответственного хранения в Москве и Подмоскovie

Номер объекта: 1964
 Вид сделки: Покупка
 Район: ВАО Москва
 Ст. метро: Черкизовская
 Расстояние от МКАД, ст. метро: 0
 Цена за 1 кв.м, у.е.: 1975





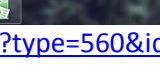
Продажа Имущественного комплекса на востоке Москвы
Комплекс из трёх зданий вблизи улицы Большая Черкизовская
 Ст. метро "Преображенская площадь", "Черкизовская", "Партизанская", 12 м.п. (1км)
Площади на продажу: 6'837 кв.м
 Стоимость: \$13.5млн., включая НДС 18%

Комплекс административно-офисных зданий, состоящий из трех отдельных строений (строения 2, 3 и 6)
 Закрытая охраняемая территория, пропускная система (бывшая территория производственного Предприятия)
 В зданиях присутствуют все необходимые инженерные коммуникации (водопровод, канализация, отопление, электричество)
 Телефония, Интернет
 На территории своя наземная парковка
 Помещения сданы в аренду (договоры аренды до 11 месяцев)
 Заполняемость 98%

Земельный участок (ЗУ 1): площадь 1'515 кв.м, пятно застройки под объектом: 708м²
 Земельный участок (ЗУ 2): площадь 4'297 кв.м. На данном ЗУ расположены объекты с пятном застройки: 874м² и 1'660м²

Строение № 6:
 Отдельно стоящее здание с офисными помещениями и помещениями свободного назначения
 Общая площадь: 2'310.8м²
 Кабинетно-коридорная планировка
 Высота потолков: 4.63 м
 Этажности: 4 наземная этажа
 1 этаж - помещения свободного назначения с большими въездными воротами (возможное использование - автосервис, склад, неэнергоёмкое производство)
 2, 3 и 4 этажи - помещения офисного назначения
 Свидетельство о государственной регистрации права от 11.11.2011 г.

Строение № 2:
 Отдельно стоящее здание с офисными помещениями и помещениями свободного назначения

osz-agent.ru

EN 21:53 21.07.2016

<http://osz-agent.ru/index.php?type=560&idr=1964&subback=74>

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " " 10 Фев 2008 г.

Документы-основания: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 22.05.2008 № RU77178000-000870, зарегистрированное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 22.05.2008 за № 77-ГК/3.7.2.000806

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Бетиар-22"
ИНН/КПП: 7723076685/774501001
Место нахождения: 115088, г.МОСКВА, ул. ЮЖНОПОРТОВАЯ, д.26
Зарегистрировано: 25.12.1992г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,
Свидетельство № 019.871
ОГРН: 1027739764381

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ЮЖНОПОРТОВАЯ, д.28А, стр.15
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 146.5 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/014/2008-653

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 10 Фев 2008 года
сделана запись регистрации № 77-77-12/014/2008-653

Регистратор



ЭНГАЙ В.О.

77АЖ 620697

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата выдачи:

“ 10 ” ФЕВ 2009 г.

Документы-основания:

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 22.05.2008 № RU77178000-000870, зарегистрированное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 22.05.2008 за № 77-ГК/З.7.2.000806

Субъект (субъекты) права

Открытое акционерное общество "Бетиар-22"

ИНН/КПП: 7723076685/774501001

Место нахождения: 115088, г.МОСКВА, ул. ЮЖНОПОРТОВАЯ, д.26

Зарегистрировано: 25.12.1992г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, Свидетельство № 019.871 ОГРН: 1027739764381

Вид права:

собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, ул. ЮЖНОПОРТОВАЯ, д.28А, стр.19

Наименование: все здание

Назначение: нежилое

Площадь: 32.6 кв.м

Кадастровый (или условный) номер:

77-77-12/014/2008-651

Существующие

ограничения

НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

(обременения) права:

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10 ФЕВ 2009" года
сделана запись регистрации № 77-77-12/014/2008-651

Регистратор



ЛНГАЙ В.О.

Серия 77АК

103210

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Повторно, взамен ранее выданного № 77 АЖ 222412 от 14.12.2007г.

Дата выдачи: " " 21 ФЕВ 2008 г.

Документы-основания: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы от 03.08.1992г. № 350-р

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Бетиар-22"
ИНН/КПП: 7723076685/774501001
Место нахождения: 115088, г.МОСКВА, ул. ЮЖНОПОРТОВАЯ, д.26
Зарегистрировано: 25.12.1992г., г. МОСКВА,
Свидетельство № 019.871
ОГРН: 1027739764381

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ЮЖНОПОРТОВАЯ, д.28А, стр.17
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 18921,3 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-09/064/2007-723

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним от 14 декабря 2007 года сделана запись регистрации № 77-77-09/064/2007-723

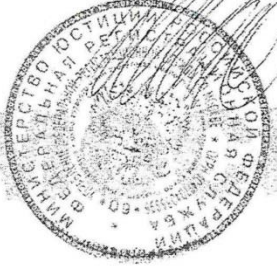
Регистратор
77АЖ 477841

Полянский В.И.

Перечень помещений:

этаж 1 пом. I ком. 1-32, этаж 2 пом. III ком. 1-34, пом. IV ком. 1-32, антресоль 1 пом. II ком. 1

Регистратор



Полянский В.И.

МОСКВА



О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " 14 ДЕК 2007 " г.

Документы-основания: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы от 03.08.1992г. № 350-р

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Бетиар-22"
ИНН/КПП: 7723076685/774501001
Место нахождения: 115088, г.МОСКВА, ул. ЮЖНОПОРТОВАЯ, д.26
Зарегистрировано: 25.12.1992г., г. МОСКВА,
Свидетельство № 019.871
ОГРН: 1027739764381

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ЮЖНОПОРТОВАЯ, д.28А, стр.16
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 332 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-09/064/2007-724

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 14 ДЕК 2007 года сделана запись регистрации № 77-77-09/064/2007-724

Регистратор



ПОЛЯНСКИЙ В.И.

Серия 77АЖ 222464

Перечень помещений:

этаж пом. I ком. 1-10, этаж 2 пом. III ком. I

Регистратор



ИЛЛЯНСКИ 00 00



О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " 14 " ДЕК 2007 г.

Документы-основания: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы от 03.08.1992г. № 350-р

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Бетиар-22"
ИНН/КПП: 7723076685/774501001
Место нахождения: 115088, г.МОСКВА, ул. ЮЖНОПОРТОВАЯ, д.26
Зарегистрировано: 25.12.1992г., г. МОСКВА,
Свидетельство № 019.871
ОГРН: 1027739764381

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ЮЖНОПОРТОВАЯ, д.28А, стр.16
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 15,1 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-09/077/2007-005

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 14 " ДЕК 2007 года
сделана запись регистрации № 77-77-09/077/2007-005

Регистратор

Молянский В.И.

Серия 77АЖ



Перечень помещений:

этаж I пом. II ком. I

Регистратор



МОСКОВСКИЙ В. В.

МОСКВА

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Повторно, взамен ранее выданного 77 АЖ 222409 от 14.12.2007г.

Дата выдачи: " " 21 ФЕВ 2008 г.

Документы-основания: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы от 03.08.1992г. № 350-р

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Бетиар-22"
ИНН/КПП: 7723076685/774501001
Место нахождения: 115088, г.МОСКВА, ул. ЮЖНОПОРТОВАЯ, д.26
Зарегистрировано: 25.12.1992г., г. Москва,
Свидетельство № 019.871
ОГРН: 1027739764381

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ЮЖНОПОРТОВАЯ, д.28А, стр.18
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 3286,4 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-09/064/2007-726

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним от 19 декабря 2007 года сделана запись регистрации № 77-77-09/064/2007-726

Регистратор
77АЖ 477842

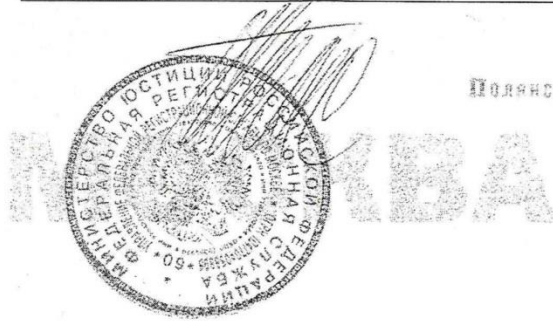


Перечень помещений:

этаж 1 пом. I ком. 1, пом. II ком. 1-12, пом. III ком. 1-29, этаж 2 пом. V ком. 1-30, этаж 3 пом. VI ком. 1-27, этаж 4 пом. VII ком. 1-26, этаж 5 пом. VIII ком. 1-26, этаж 6 пом. IX ком. 1-25

Регистратор

ПОЛЯНСКИЙ В.И.



МОСКВА

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Повторно, взамен ранее выданного № 77 АЖ 222410 от 14.12.2007г.

Дата выдачи: " " 21 ФЕВ 2008 г.

Документы-основания: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы от 03.08.1992г. № 350-р

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Бетиар-22"
ИНН/КПП: 7723076685/774501001
Место нахождения: 115088, г.МОСКВА, ул. ЮЖНОПОРТОВАЯ, д.26
Зарегистрировано: 25.12.1992г., г. МОСКВА,
Свидетельство № 019.871
ОГРН: 1027739764381

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ЮЖНОПОРТОВАЯ, д.28А, стр.18
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 185,4 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-09/077/2007-009

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 14 декабря 2007 года сделана запись регистрации № 77-77-09/077/2007-009

Регистратор

77АЖ 477840

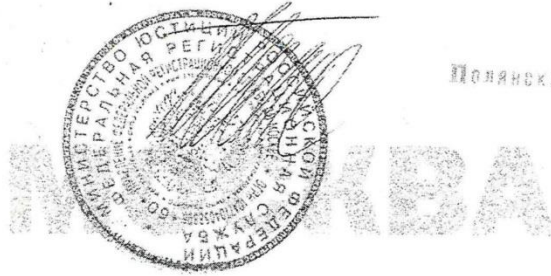


ПОЛИАКСИОН № 24

Перечень помещений: антресоль 1 пом.IV ком.1-5, черд.надстройка пом.X ком.1-4

Регистратор

Полянский В И



МОСКВА

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Повторно, взамен ранее выданного № 77 АЖ 222465 от 14.12.2007г.

Дата выдачи: " " 21 ФЕВ 2008 г.

Документы-основания: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы от 03.08.1992г. № 350-р

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Бетнар-22"
ИНН/КПП: 7723076685/774501001
Место нахождения: 115088, г.МОСКВА, ул. ЮЖНОПОРТОВАЯ, д.26
Зарегистрировано: 25.12.1992г., г. МОСКВА,
Свидетельство № 019.871
ОГРН: 1027739764381

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ЮЖНОПОРТОВАЯ, д.28А, стр.17
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 1205,3 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-09/077/2007-006

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 14 декабря 2007 года сделана запись регистрации № 77-77-09/077/2007-006

Регистратор

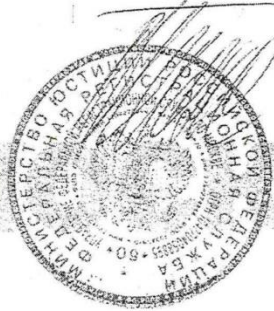
77АЖ 477839



ПОЛАНСКИЙ В.И.

Перечень помещений: этаж 3 пом.V ком.1,2,пом.VI ком.1,2

Регистратор



КОЛЫНКО В.И.

МОСКВА

МОСКВА

Приложение 4. Выборка аналогов офисных и производственных объектов для расчета для корректировки на соотношение площадей

Цена предложения офиса

местоположение	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стимость 1 кв.м., руб.	Источник
Москва, ул. Машиностроения 1-я, 16 ЖК "Веллхаус на Дубровке" ("Дубровская слобода")	150	30 039 999	200 000	http://cre.mirkvartir.ru/137869121/
Москва, ул. Машиностроения 1-я, 16 ЖК "Веллхаус на Дубровке" ("Дубровская слобода")	395,1	82 971 000	210 000	http://cre.mirkvartir.ru/137869116/
Москва, ул. Машиностроения 1-я, 16 ЖК "Веллхаус на Дубровке" ("Дубровская слобода")	183,9	38 619 000	210 000	http://cre.mirkvartir.ru/137869119/
Москва, проезд Угрешский 3-й, 8	240	23 700 000	98 750	http://cre.mirkvartir.ru/171345190/
Москва, м. Дубровка, улица 2-я Машиностроения, 17Б	4 825	480 000 000	99 482	http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-ulica-2ya-mashinostroeniya-124957998/
Москва, м. Дубровка, Новооस्ताповская улица	1 907	360 365 790	188 970	http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-novoostapovskaya-ulica-131908340/
Москва, м. Кожуховская, улица Петра Романова, 7С1	340	51 000 000	150 000	http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-ulica-petra-romanova-134594160/
Москва, Марксистская улица, 22 с1 М Марксистская			122 100	http://fortexgroup.ru/bc/markсистская-22-s1/
Москва, Летниковская улица, 10 с2 М Павелецкая			211 600	http://fortexgroup.ru/bc/svyatogor-2/
Москва, Марксистская улица, 3 с2 М Марксистская			130 200	http://fortexgroup.ru/bc/markсистская-3-s2/
Москва, Волгоградский проспект, 42 к8 М Текстильщики			109 800	http://fortexgroup.ru/bc/moskvich/
Москва, Боевский проезд, 2 М Волгоградский проспект			96 200	http://fortexgroup.ru/bc/boenskiy-2/
Москва, Сосинская улица, 43 с1 М Волгоградский проспект			107 000	http://fortexgroup.ru/bc/sosinskaya-43-s1/
Москва, Новооस्ताповская улица, 10 М Дубровка			139 000	http://fortexgroup.ru/bc/novoostapovskaya-10/
Москва, Шарикоподшипниковская улица, 1 М Дубровка			231 800	http://fortexgroup.ru/bc/progress-plaza/
Москва, Волгоградский проспект, 32 М Волгоградский проспект			107 100	http://fortexgroup.ru/bc/volgogradskiy-32/
Москва, Волгоградский проспект, 47 М Текстильщики			101 700	http://fortexgroup.ru/bc/kub/
Среднее значение, руб./кв.м.			147 865	

Цена предложения производственно – складские объекты

местоположение	площадь	стоимость	стоимость 1 кв.м.	источник
Москва, Угрешский 3-й проезд, 21 м. Кожуховская	2 801	110 000 000	39 272	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/sklad-na-ugreshskoy-advert574291470.html
Москва г, Печатники, Угрешская улица,	128,1	11 400 900	89 000	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/prodaetsya-sklad-moskva-g-ugreshskaya-ulica-advert570814622.html
Москва г, Печатники, Угрешская улица,	197,2	17 550 800	89 000	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/prodaetsya-sklad-moskva-g-ugreshskaya-ulica-advert570814623.html
Москва, Чагинская ул, 4 м. Люблино	470	28 000 000	59 574	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/sklad-v-skladskom-komplekse-chaginskaya-advert574767610.html
Москва, Чагинская ул, 4 м. Люблино	562	27 000 000	48 043	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/posledniy-skladskoy-blok-na-chaginskoy-advert574767630.html
Москва, Чагинская ул, 4 м. Люблино	253	16 500 000	65 217	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/sklad-v-lyublino-advert574767604.html
Москва, Волгоградский пр-кт, 36с1 м. Волгоградский пр-т	1 939	160 000 000	82 517	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/prodaetsya-kommercheskaya-nedvizhimost-moskva-advert575080956.html
Москва, 2-я карачаровская, 1с1 м. Авиамоторная	504	30 240 000	60 000	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-504-kv-m-advert489437624.html
Москва, Тихая ул, 28 16 минут от м. Печатники	1 605,9	101 682 000	63 318	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeschenie-pod-sklad-1605-9-kv-m-vysota-potolkov-advert562191441.html
Среднее значение, руб./кв.м.			66 216	