

Конкурсному управляющему
ЗАО «ДЗЖБИ»
Фадеевой Е.В.

Уважаемая Елена Владимировна!

В соответствии с Договором №317-16 от 28 октября 2016 г. специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «ДЗЖБИ», расположенного по адресу: Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий» (далее – объект оценки) для реализации в процессе конкурсного производства.

Дата проведения оценки - 19 декабря 2016 г.

Оценка произведена с осмотром, на основании данных, предоставленных Заказчиком и проведенного мониторинга по рынку объекта оценки.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надёжная.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

1 328 020 000

(Один миллиард триста двадцать восемь миллионов двадцать тысяч) рублей.

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Рыночная стоимость объекта оценки ¹ руб.
	Комплекс зданий и сооружений, в том числе:	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	1 328 020 000
1	ОКС-Гараж со складом ГСМ	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	16 455 620
2	ОКС-Склад для хранения комплектующих (3-х этажное панельное здание)	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	20 178 356
3	ОКС-Контора ЗСЦ	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	6 725 596
4	ОКС-Бетоносмесительный узел № 2	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	171 769 910
5	ОКС-Здание ЦМС (сух. смеси)	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	9 007 671
6	ОКС-Склад заполнителей	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	6 475 929
7	ОКС-Склад инертных материалов	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	23 273 997
8	ОКС-Склад цемента	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	4 353 754

¹ С 1 января 2015г. Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15, 2 ст. 146 НК РФ).

9	ОКС-Склад цемента с аспирационным отделением и пр. уст.	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	9 072 191
10	ОКС-Цех №10 с СГП	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	51 717 663
11	ОКС-Здание столовой	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	5 986 412
12	ОКС-Склад готовой продукции цеха №3	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	38 880 820
13	ОКС-Цех №9 с СГП	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	44 756 425
14	ОКС-Цех №3,4	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	295 708 414
15	ОКС-Цех №6	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	16 572 038
16	ОКС-Цех по производству сухих смесей	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	11 929 343
17	ОКС-Здание склада №3 овощ.	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	5 581 053
18	ОКС-Склад №1 ЦМС	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	3 603 349
19	ОКС-Пристройка к Цех №8	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	3 133 469
20	ОКС-Цех №8	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	25 177 155
21	ОКС-Трансформаторная подстанция №3	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	532 998
22	ОКС-Цех по производству плит из пенеполистирола	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	63 738 176
23	ОКС-Цех №7	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	18 877 957
24	ОКС-Пристройка к цеху №5(столярный цех)	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	3 898 095
25	ОКС-Цех №5	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	24 888 213
26	ОКС-Контора сбыта (Административ.)	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	2 614 497
27	ОКС-Проходная (пристройка диспетчеров весовой)	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	615 286
28	ОКС-Здание бытовое СГП (быв. общ.)	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	70 637
29	ОКС-Здание заводууправления	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	16 478 062
30	ОКС-Проходная	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	3 423 813
31	ОКС-Мастерские ПСЦ	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	5 862 981
32	ОКС-Пристройка к мазутно-насосной станции	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	5 118 420
33	ОКС-Котельная	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	12 094 853
34	ОКС-Станция мазутно-насосная	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	2 955 335
35	ОКС-Компрессорная станция	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	4 739 477
36	ОКС-Склад металла	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	2 915 645
37	ОКС-Бытовой корпус	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	31 898 543
38	ОКС-Малярный участок гаража автобазы	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	3 341 058
39	ОКС-Производственный корпус автобазы с	Московская обл., г. Домодедово,	21 822 071

	АБК	микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	
40	ОКС-Административно-бытовой корпус	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	8 397 528
41	ОКС-Пункт тех. обслуживания автомашин автобазы	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	54 503 280
42	ОКС-Административно-бытовой корпус автобазы	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	14 543 839
43	ОКС-Склад заполнителей с навесом	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	12 706 398
44	ОКС-Мойка автобазы	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	3 889 485
45	ОКС-Участок ремонта панелевозов автобазы	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	7 927 980
46	ОКС-Цех сантехзаготовок	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	25 485 733
47	ОКС- Здание с емкостями резервного хранения воды	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	25 678 232
48	Бункер подогрева инертных материалов	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	287 276
49	Цементная банка	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	1 052 775
50	Цементопровод	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	131 413
51	СГП у цеха № 1	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	827 820
52	СГП у цеха № 2	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	9 177 522
53	СГП у цеха № 4	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	32 449 969
54	СГП у цеха №1-5	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	45 640 579
55	Крановые пути	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	2 513 575
56	СГП №1 у цеха № 3	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	15 225 957
57	Полигон на горе	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	19 205 895
58	Полигон-кассетный участок	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	30 641 343
59	Канализация наружная	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	2 768 474
60	Галерея переходная	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	2 393 971
61	Водопровод наружный	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	950 287
62	Автодорога	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	1 971 848
63	Склад №2 мет.	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	523 883
64	Крановый путь (башенный кран)	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	106 159
65	Кабельная сеть	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	1 286 130
66	Освещение площадок заводоуправления	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	101 008
67	Автодорога	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	187 428
68	Автодорога и площадка	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	749 352
69	Канализационные сети	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	297 647

70	Наружное освещение	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	30 796
71	Газоснабжение котельной	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	2 476 506
72	Очистные сооружения	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	5 149 370
73	Паропровод	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	896 287
74	Приемная емкость мазута	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	1 598 666

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки №1, №2, №3, №7, Стандартам НП СРО «СВОД», утверждённым Решением Совета Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «СВОД».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Директор ООО «Ребус»



Ш.С. Ахметзянова

СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	7
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	7
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	10
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	11
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	14
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ	15
2.1. Задание на оценку	15
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта	16
2.3. Сведения о Заказчике оценки.....	16
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	16
2.5. Декларация качества оценки	18
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	18
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	18
2.8. Общие понятия и определения.....	19
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
3.1. Описание среды месторасположения	21
3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.	25
3.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	44
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	45
4.1. Анализ наиболее эффективного использования	45
4.2. Анализ рынка объекта оценки	46
4.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	46
4.2.2. Обзор рынка недвижимости Московской области.....	46
4.2.3. Обзор цен на недвижимость в МО по данным на октябрь 2016 г.....	47
4.2.4. Анализ ликвидности объекта оценки.	47
4.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	48
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	49
5.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора	49
5.2. Описание подходов к оценке.....	49
5.3. Обоснование использования подходов.	52
ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ТЕОРЕТИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ.....	54
6.1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения затратного подхода.....	54
6.1.1. Определение рыночной стоимости улучшения.	54
6.2. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения сравнительного подхода.....	58
ГЛАВА 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	61
7.1. Сравнительный подход.....	61
7.1.1. Определение рыночной стоимости земельного участка.	Ошибка! Закладка не определена.
7.1.2. Определение рыночной стоимости производственного комплекса.	61
7.2. Затратный подход.	63
7.2.1. Определение рыночной стоимости сооружений затратным подходом с использованием программно-информационного комплекса «СТОФ».....	63
7.3. Согласование результатов	66
ГЛАВА 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	70
8.1. Перечень использованных данных и источников их получения.....	70
8.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	70
8.3. Приложения	70
8.4. Перечень используемых документов и методических материалов	70
ПРИЛОЖЕНИЯ	72

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №317-16 от 28 октября 2016 г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Наименование	Фактическое использование/ Категория земель (для ЗУ)	Местоположение	Площадь кв. м/Объем куб.м.
1	ОКС-Гараж со складом ГСМ	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	1 173,2
2	ОКС-Склад для хранения комплектующих (3-х этажное панельное здание)	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	5 050,4
3	ОКС-Контора ЗСЦ	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	479,5
4	ОКС-Бетоносмесительный узел № 2	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	12 246,3
5	ОКС-Здание ЦМС (сух. смеси)	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	642,2
6	ОКС-Склад заполнителей	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	461,7
7	ОКС-Склад инертных материалов	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
8	ОКС-Склад цемента	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	310,4
9	ОКС-Склад цемента с аспирационным отделением и пр. уст.	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	646,8
10	ОКС-Цех №10 с СГП	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	3 687,2
11	ОКС-Здание столовой	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	426,8
12	ОКС-Склад готовой продукции цеха №3	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	2 772
13	ОКС-Цех №9 с СГП	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	3 190,9
14	ОКС-Цех №3,4	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
15	ОКС-Цех №6	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	1 181,5
16	ОКС-Цех по производству сухих смесей	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	850,5
17	ОКС-Здание склада №3 овощ.	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	397,9
18	ОКС-Склад №1 ЦМС	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	256,9
19	ОКС-Пристройка к Цех №8	В настоящий момент не	Московская обл., г.	223,4

		используется	Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	
20	ОКС-Цех №8	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	1 795
21	ОКС-Трансформаторная подстанция №3	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	38
22	ОКС-Цех по производству плит из пенеополестирила	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	4 544,2
23	ОКС-Цех №7	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	1 345,9
24	ОКС-Пристройка к цеху №5(столярный цех)	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
25	ОКС-Цех №5	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	1 774,4
26	ОКС-Контора сбыта (Административ.)	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	186,4
27	ОКС-Проходная (пристройка диспетчеров весовой)	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
28	ОКС-Здание бытовое СГП (быв. общ.)	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
29	ОКС-Здание заводоуправления	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	1 174,8
30	ОКС-Проходная	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	244,1
31	ОКС-Мастерские ПСЦ	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	418
32	ОКС-Пристройка к мазутно-насосной станции	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
33	ОКС-Котельная	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	862,3
34	ОКС-Станция мазутно-насосная	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	210,7
35	ОКС-Компрессорная станция	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	337,9
36	ОКС-Склад металла	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
37	ОКС-Бытовой корпус	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	2 274,2
38	ОКС-Малярный участок гаража автобазы	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	238,2
39	ОКС-Производственный корпус автобазы с АБК	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	1 555,8
40	ОКС-Административно-бытовой корпус	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	598,7
41	ОКС-Пункт тех. обслуживания автомашин автобазы	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	3 885,8

42	ОКС-Административно-бытовой корпус автобазы	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	1 036,9
43	ОКС-Склад заполнителей с навесом	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	905,9
44	ОКС-Мойка автобазы	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	277,3
45	ОКС-Участок ремонта панелевозов автобазы	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
46	ОКС-Цех сантехзаготовок	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	1 817
47	ОКС- Здание с емкостями резервного хранения воды	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
48	Бункер подогрева инертных материалов	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
49	Цементная банка	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
50	Цементопровод	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
51	СГП у цеха № 1	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
52	СГП у цеха № 2	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
53	СГП у цеха № 4	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
54	СГП у цеха №1-5	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
55	Крановые пути	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
56	СГП №1 у цеха № 3	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
57	Полигон на горе	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
58	Полигон-кассетный участок	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
59	Канализация наружная	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
60	Галерея переходная	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
61	Водопровод наружный	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
62	Автодорога	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
63	Склад №2 мет.	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
64	Крановый путь (башенный кран)	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон	-

			Центральный, вл. «ЗЖБИ»	
65	Кабельная сеть	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
66	Освещение площадок заводоуправления	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
67	Автодорога	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
68	Автодорога и площадка	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
69	Канализационные сети	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
70	Наружное освещение	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
71	Газоснабжение котельной	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
72	Очистные сооружения	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
73	Паропровод	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-
74	Приемная емкость мазута	В настоящий момент не используется	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	-

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2.
Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Предварительная стоимость, руб.		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
	Комплекс зданий и сооружений, в том числе:			
1	ОКС-Гараж со складом ГСМ	не применялся	16 455 620	не применялся
2	ОКС-Склад для хранения комплектующих (3-х этажное панельное здание)	не применялся	20 178 356	не применялся
3	ОКС-Контора ЗСЦ	не применялся	6 725 596	не применялся
4	ОКС-Бетоносмесительный узел № 2	не применялся	171 769 910	не применялся
5	ОКС-Здание ЦМС (сух. смеси)	не применялся	9 007 671	не применялся
6	ОКС-Склад заполнителей	не применялся	6 475 929	не применялся
7	ОКС-Склад инертных материалов	23 273 997	не применялся	не применялся
8	ОКС-Склад цемента	не применялся	4 353 754	не применялся
9	ОКС-Склад цемента с аспирационным отделением и пр. уст.	не применялся	9 072 191	не применялся
10	ОКС-Цех №10 с СГП	не применялся	51 717 663	не применялся
11	ОКС-Здание столовой	не применялся	5 986 412	не применялся
12	ОКС-Склад готовой продукции цеха №3	не применялся	38 880 820	не применялся
13	ОКС-Цех №9 с СГП	не применялся	44 756 425	не применялся
14	ОКС-Цех №3,4	295 708 414	не применялся	не применялся
15	ОКС-Цех №6	не применялся	16 572 038	не применялся
16	ОКС-Цех по производству сухих смесей	не применялся	11 929 343	не применялся
17	ОКС-Здание склада №3 овощ.	не применялся	5 581 053	не применялся
18	ОКС-Склад №1 ЦМС	не применялся	3 603 349	не применялся
19	ОКС-Пристройка к Цех №8	не применялся	3 133 469	не применялся
20	ОКС-Цех №8	не применялся	25 177 155	не применялся
21	ОКС-Трансформаторная подстанция №3	не применялся	532 998	не применялся
22	ОКС-Цех по производству плит из пенеполистирола	не применялся	63 738 176	не применялся
23	ОКС-Цех №7	не применялся	18 877 957	не применялся

24	ОКС-Пристройка к цеху №5(столярный цех)	3 898 095	не применялся	не применялся
25	ОКС-Цех №5	не применялся	24 888 213	не применялся
26	ОКС-Контора сбыта (Административ.)	не применялся	2 614 497	не применялся
27	ОКС-Проходная (пристройка диспетчеров весовой)	615 286	не применялся	не применялся
28	ОКС-Здание бытовое СГП (быв. общ.)	70 637	не применялся	не применялся
29	ОКС-Здание заводоуправления	не применялся	16 478 062	не применялся
30	ОКС-Проходная	не применялся	3 423 813	не применялся
31	ОКС-Мастерские ПСЦ	не применялся	5 862 981	не применялся
32	ОКС-Пристройка к мазутно-насосной станции	5 118 420	не применялся	не применялся
33	ОКС-Котельная	не применялся	12 094 853	не применялся
34	ОКС-Станция мазутно-насосная	не применялся	2 955 335	не применялся
35	ОКС-Компрессорная станция	не применялся	4 739 477	не применялся
36	ОКС-Склад металла	2 915 645	не применялся	не применялся
37	ОКС-Бытовой корпус	не применялся	31 898 543	не применялся
38	ОКС-Малярный участок гаража автобазы	не применялся	3 341 058	не применялся
39	ОКС-Производственный корпус автобазы с АБК	не применялся	21 822 071	не применялся
40	ОКС-Административно-бытовой корпус	не применялся	8 397 528	не применялся
41	ОКС-Пункт тех. обслуживания автомашин автобазы	не применялся	54 503 280	не применялся
42	ОКС-Административно-бытовой корпус автобазы	не применялся	14 543 839	не применялся
43	ОКС-Склад заполнителей с навесом	не применялся	12 706 398	не применялся
44	ОКС-Мойка автобазы	не применялся	3 889 485	не применялся
45	ОКС-Участок ремонта панелевозов автобазы	7 927 980	не применялся	не применялся
46	ОКС-Цех сантехзаготовок	не применялся	25 485 733	не применялся
47	ОКС- Здание с емкостями резервного хранения воды	25 678 232	не применялся	не применялся
48	Бункер подогрева инертных материалов	287 276	не применялся	не применялся
49	Цементная банка	1 052 775	не применялся	не применялся
50	Цементопровод	131 413	не применялся	не применялся
51	СГП у цеха № 1	827 820	не применялся	не применялся
52	СГП у цеха № 2	9 177 522	не применялся	не применялся
53	СГП у цеха № 4	32 449 969	не применялся	не применялся
54	СГП у цеха №1-5	45 640 579	не применялся	не применялся
55	Крановые пути	2 513 575	не применялся	не применялся
56	СГП №1 у цеха № 3	15 225 957	не применялся	не применялся
57	Полигон на горе	19 205 895	не применялся	не применялся
58	Полигон-кассетный участок	30 641 343	не применялся	не применялся
59	Канализация наружная	2 768 474	не применялся	не применялся
60	Галерея переходная	2 393 971	не применялся	не применялся
61	Водопровод наружный	950 287	не применялся	не применялся
62	Автодорога	1 971 848	не применялся	не применялся
63	Склад №2 мет.	523 883	не применялся	не применялся
64	Крановый путь (башенный кран)	106 159	не применялся	не применялся
65	Кабельная сеть	1 286 130	не применялся	не применялся
66	Освещение площадок заводоуправления	101 008	не применялся	не применялся
67	Автодорога	187 428	не применялся	не применялся
68	Автодорога и площадка	749 352	не применялся	не применялся
69	Канализационные сети	297 647	не применялся	не применялся
70	Наружное освещение	30 796	не применялся	не применялся
71	Газоснабжение котельной	2 476 506	не применялся	не применялся
72	Очистные сооружения	5 149 370	не применялся	не применялся
73	Паропровод	896 287	не применялся	не применялся
74	Приемная емкость мазута	1 598 666	не применялся	не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 3.

Итоговая величина стоимости объекта оценки (с общепринятым округлением)

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Рыночная
-------	---------------	----------------	----------

			стоимость объекта оценки ² , руб.
	Комплекс зданий и сооружений, в том числе:	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	1 328 020 000
1	ОКС-Гараж со складом ГСМ	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	16 455 620
2	ОКС-Склад для хранения комплектующих (3-х этажное панельное здание)	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	20 178 356
3	ОКС-Контора ЗСЦ	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	6 725 596
4	ОКС-Бетоносмесительный узел № 2	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	171 769 910
5	ОКС-Здание ЦМС (сух. смеси)	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	9 007 671
6	ОКС-Склад заполнителей	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	6 475 929
7	ОКС-Склад инертных материалов	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	23 273 997
8	ОКС-Склад цемента	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	4 353 754
9	ОКС-Склад цемента с аспирационным отделением и пр. уст.	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	9 072 191
10	ОКС-Цех №10 с СГП	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	51 717 663
11	ОКС-Здание столовой	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	5 986 412
12	ОКС-Склад готовой продукции цеха №3	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	38 880 820
13	ОКС-Цех №9 с СГП	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	44 756 425
14	ОКС-Цех №3,4	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	295 708 414
15	ОКС-Цех №6	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	16 572 038
16	ОКС-Цех по производству сухих смесей	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	11 929 343
17	ОКС-Здание склада №3 овощ.	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	5 581 053
18	ОКС-Склад №1 ЦМС	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	3 603 349
19	ОКС-Пристройка к Цех №8	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	3 133 469
20	ОКС-Цех №8	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	25 177 155
21	ОКС-Трансформаторная подстанция №3	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	532 998
22	ОКС-Цех по производству плит из пенеополитирола	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	63 738 176
23	ОКС-Цех №7	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	18 877 957
24	ОКС-Пристройка к цеху №5(столярный цех)	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	3 898 095
25	ОКС-Цех №5	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	24 888 213
26	ОКС-Контора сбыта (Административ.)	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	2 614 497
27	ОКС-Проходная (пристройка диспетчеров	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон	615 286

² С 1 января 2015г. Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15, 2 ст. 146 НК РФ).

	весовой)	Центральный, вл. «ЗЖБИ»	
28	ОКС-Здание бытовое СГП (быв. общ.)	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	70 637
29	ОКС-Здание заводоуправления	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	16 478 062
30	ОКС-Проходная	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	3 423 813
31	ОКС-Мастерские ПСЦ	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	5 862 981
32	ОКС-Пристройка к мазутно-насосной станции	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	5 118 420
33	ОКС-Котельная	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	12 094 853
34	ОКС-Станция мазутно-насосная	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	2 955 335
35	ОКС-Компрессорная станция	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	4 739 477
36	ОКС-Склад металла	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	2 915 645
37	ОКС-Бытовой корпус	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	31 898 543
38	ОКС-Малярный участок гаража автобазы	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	3 341 058
39	ОКС-Производственный корпус автобазы с АБК	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	21 822 071
40	ОКС-Административно-бытовой корпус	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	8 397 528
41	ОКС-Пункт тех. обслуживания автомашин автобазы	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	54 503 280
42	ОКС-Административно-бытовой корпус автобазы	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	14 543 839
43	ОКС-Склад заполнителей с навесом	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	12 706 398
44	ОКС-Мойка автобазы	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	3 889 485
45	ОКС-Участок ремонта панелевозов автобазы	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	7 927 980
46	ОКС-Цех сантехзаготовок	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	25 485 733
47	ОКС- Здание с емкостями резервного хранения воды	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	25 678 232
48	Бункер подогрева инертных материалов	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	287 276
49	Цементная банка	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	1 052 775
50	Цементопровод	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	131 413
51	СГП у цеха № 1	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	827 820
52	СГП у цеха № 2	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	9 177 522
53	СГП у цеха № 4	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	32 449 969
54	СГП у цеха №1-5	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	45 640 579
55	Крановые пути	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	2 513 575
56	СГП №1 у цеха № 3	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	15 225 957
57	Полигон на горе	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	19 205 895

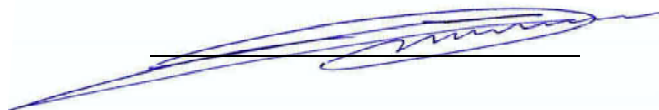
58	Полигон-кассетный участок	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	30 641 343
59	Канализация наружная	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	2 768 474
60	Галерея переходная	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	2 393 971
61	Водопровод наружный	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	950 287
62	Автодорога	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	1 971 848
63	Склад №2 мет.	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	523 883
64	Крановый путь (башенный кран)	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	106 159
65	Кабельная сеть	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	1 286 130
66	Освещение площадок заводоуправления	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	101 008
67	Автодорога	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	187 428
68	Автодорога и площадка	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	749 352
69	Канализационные сети	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	297 647
70	Наружное освещение	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	30 796
71	Газоснабжение котельной	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	2 476 506
72	Очистные сооружения	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	5 149 370
73	Паропровод	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	896 287
74	Приемная емкость мазута	Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ»	1 598 666

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Оценщик



А.Г. Решетников

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

Объекты оценки	Комплекс зданий и сооружений.		
Состав объекта оценки	№	Наименование	Площадь, кв. м.
		Комплекс зданий и сооружений, в том числе:	
	1	ОКС-Гараж со складом ГСМ	1 173,2
	2	ОКС-Склад для хранения комплектующих (3-х этажное панельное здание)	5 050,4
	3	ОКС-Контора ЗСЦ	479,5
	4	ОКС-Бетоносмесительный узел № 2	12 246,3
	5	ОКС-Здание ЦМС (сух. смеси)	642,2
	6	ОКС-Склад заполнителей	461,7
	7	ОКС-Склад инертных материалов	-
	8	ОКС-Склад цемента	310,4
	9	ОКС-Склад цемента с аспирационным отделением и пр. уст.	646,8
	10	ОКС-Цех №10 с СГП	3 687,2
	11	ОКС-Здание столовой	426,8
	12	ОКС-Склад готовой продукции цеха №3	2 772
	13	ОКС-Цех №9 с СГП	3 190,9
	14	ОКС-Цех №3,4	-
	15	ОКС-Цех №6	1 181,5
	16	ОКС-Цех по производству сухих смесей	850,5
	17	ОКС-Здание склада №3 овощ.	397,9
	18	ОКС-Склад №1 ЦМС	256,9
	19	ОКС-Пристройка к Цех №8	223,4
	20	ОКС-Цех №8	1 795
	21	ОКС-Трансформаторная подстанция №3	38
	22	ОКС-Цех по производству плит из пенополистирола	4 544,2
	23	ОКС-Цех №7	1 345,9
	24	ОКС-Пристройка к цеху №5(столярный цех)	-
	25	ОКС-Цех №5	1 774,4
	26	ОКС-Контора сбыта (Административ.)	186,4
	27	ОКС-Проходная (пристройка диспетчеров весовой)	-
	28	ОКС-Здание бытовое СГП (быв. общ.)	-
	29	ОКС-Здание заводоуправления	1 174,8
	30	ОКС-Проходная	244,1
	31	ОКС-Мастерские ПСЦ	418
	32	ОКС-Пристройка к мазутно-насосной станции	-
	33	ОКС-Котельная	862,3
	34	ОКС-Станция мазутно-насосная	210,7
	35	ОКС-Компрессорная станция	337,9
	36	ОКС-Склад металла	-
	37	ОКС-Бытовой корпус	2 274,2
	38	ОКС-Малярный участок гаража автобазы	238,2
	39	ОКС-Производственный корпус автобазы с АБК	1 555,8
	40	ОКС-Административно-бытовой корпус	598,7
	41	ОКС-Пункт тех. обслуживания автомашин автобазы	3 885,8
	42	ОКС-Административно-бытовой корпус автобазы	1 036,9
	43	ОКС-Склад заполнителей с навесом	905,9
	44	ОКС-Мойка автобазы	277,3
	45	ОКС-Участок ремонта панелевозов автобазы	-
	46	ОКС-Цех сантехзаготовок	1 817
	47	ОКС- Здание с емкостями резервного хранения воды	-
	48	Бункер подогрева инертных материалов	-
	49	Цементная банка	-
	50	Цементопровод	-

	51	СГП у цеха № 1	-
	52	СГП у цеха № 2	-
	53	СГП у цеха № 4	-
	54	СГП у цеха №1-5	-
	55	Крановые пути	-
	56	СГП №1 у цеха № 3	-
	57	Полигон на горе	-
	58	Полигон-кассетный участок	-
	59	Канализация наружная	-
	60	Галерея переходная	-
	61	Водопровод наружный	-
	62	Автодорога	-
	63	Склад №2 мет.	-
	64	Крановый путь (башенный кран)	-
	65	Кабельная сеть	-
	66	Освещение площадок заводоуправления	-
	67	Автодорога	-
	68	Автодорога и площадка	-
	69	Канализационные сети	-
	70	Наружное освещение	-
	71	Газоснабжение котельной	-
	72	Очистные сооружения	-
	73	Паропровод	-
	74	Приемная емкость мазута	-
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Субъект права – ЗАО «Домодедовский завод железобетонных изделий» Вид права - полное право собственности на здания и сооружения. Оцениваемые права - полное право собственности на ОКС.		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Для последующей реализации в процессе конкурсного производства		

2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	19 декабря 2016г.
Дата составления отчёта	19 декабря 2016г.
Срок проведения оценки	28 октября 2016г. - 19 декабря 2016г.
Порядковый номер отчёта	317-16/H2

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Закрытое Акционерное Общество «Домодедовский завод железобетонных изделий»
Реквизиты Заказчика	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355

2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г.

	Место нахождения: 119019, г. Москва, Нащокинский переулок, д.12, корп. 1, оф. 7, r.e.bus@mail.ru
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № СОО/16001 от 10 марта 2016г. Сроком с 14.03.16 по 13.03.17 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» на 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич
Место нахождения оценщика	119019, г. Москва, Нащокинский переулок, д.12, корп. 1, оф. 7
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 19 лет (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 14 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № СОО/160012 от 10 марта 2016г. Сроком с 14.03.16 по 13.03.17 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» на 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьей 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
 - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
 - с Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, №7 утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 №611;
 - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в котором состоит Оценщик.
5. Оценщик, а также Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» гарантирует, что по отношению к Объекту оценки не является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком, а также не имеет к нему вещных или обязательственных прав. Действует непредвзято и без предубеждения.
6. Вознаграждение общества с ограниченной ответственностью «Ребус» не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчёте.

2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке» (ФСО №3), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
5. Стандарты НП СРО «СВОД», утверждённые Решениями Совета Некоммерческого партнерства «СВОД», Протоколы №3/2013 от 25 января 2013 года», №101/2015 от 13 октября 2015 года. Оценщик обязан следовать этому Стандарту, как член СРО.

2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися

неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Техническая документация и другая необходимая информация, предоставляемая Заказчиком принимается без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающая технические параметры объекта.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несет ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
6. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
7. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
8. В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки для продажи, определена рыночная стоимость на дату оценки. За временной лаг от даты определения стоимости до даты сделки могут произойти как макроэкономические изменения, так и изменения на рынке недвижимости, способные повлиять на мнение продавцов и покупателей относительно ценности объекта оценки.
9. По документам, предоставленным Заказчиком, адрес имущественного комплекса Московская обл., г. Домодедово, мкр. Центральный, ул. Станционная, д.1, но на сегодняшний день адрес изменен на: Московская обл., г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий".
10. Так свидетельство на ЗУ старого образца, то кадастровый номер новый был найден на кадастровой карте.

2.8. Общие понятия и определения

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 8).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 6).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 7).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, п. 7).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 14).

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2, п. 3).

Рыночная стоимость объекта оценки – 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2, п. 5).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 12).

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учётом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 4).

Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание среды месторасположения

Объект оценки расположен в городе Домодедово (Московская область).

Обзор Московской области

Московская область (неофициально Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью. Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Область была как Центрально-Промышленная область в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года была переименована в Московскую область. Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области[12]. в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда. В феврале 2016 года было объявлено, что с 2018 года административным центром Московской области станет город Красногорск.

Экономика Московской области

Напомним, что это разные субъекты РФ. Они в равной мере обладают конституционными правами, хотя в реальной действительности равенства нет. Москва обладает такими реальными возможностями воздействия на ход своего социально-экономического развития, каких нет ни в одном другом субъекте РФ и даже ни в одной столице развитого государства.

Москва (впервые упоминается в Ипатьевской летописи в 1147 г. как владение суздальского князя Юрия Долгорукого; Тверская летопись относит постройку деревянно-земляной крепости к 1156 г.) возвысилась не в силу каких-то природных факторов (например, в связи с расположением на пересечении торговых путей, как обычно трактуется в литературе), а в остром, можно сказать, кровавом соперничестве с окружающими ее княжествами, прежде всего с Тверью. Одержав победу Москве помогли ханы Золотой Орды, выдавшие князю Юрию Даниловичу (княжил в 1303-1325 гг.) и его брату Ивану I Даниловичу Калите (княжил в 1325—1340 гг.) ярлыки на право владения владимирским великокняжеским престолом, с 1328 г. прочно удерживаемым московскими князьями.

С тех пор Москва, хотя и испытывала нападения со стороны иноземцев, продолжала наращивать территорию. В XV-XVI вв. не только усиливалось политическое значение Москвы, но и постепенно она превращалась в крупнейший экономический и культурный центр страны.

В советскую эпоху в Москве создана автомобильная промышленность (ЗИЛ, АЗЛК), станкостроение («Красный пролетарий», «Стан-коагрегат», «Станколиния», «Динамо» и др.), инструментальная («Фрезер», «Калибр», «Манометр» и др.), малая металлургия («Серп и Молот»). Химическая промышленность представлена производством каучука, резинотехнических изделий и шин, лаков и красок. В пищевой промышленности выделяются крупные мясокомбинаты, молокозаводы, кондитерские фабрики.

Видное место в промышленности Москвы до начала 1990-х гг. занимал ряд предприятий ВПК — заводы авиационной, ракетно-космической техники и других отраслей. В оборонном комплексе были сконцентрированы многие научно-исследовательские институты, конструкторские бюро, лучшие научные силы. Конверсия оборонного комплекса в Москве, как и по всей России, не дала ожидаемых результатов.

В промышленной Московской области преобладают предприятия тяжелой индустрии, они дают свыше 2/3 продукции области. Выделяются машиностроительные центры — Коломна, Люберцы, Мытищи, Дмитров, Подольск; центры металлургии — Электросталь; химической промышленности — Воскресенск, Щелково; текстильной — Орехово-Зуево, Павловский Посад, Балашиха, Ивантеевка, Яхрома и др. Многие городские и сельские поселения области имеют предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции. Сельское хозяйство специализируется на производстве картофеля, овощей, молочном животноводстве и птицеводстве.

В последние годы доля занятых в промышленности как в Москве, так и в Московской области сокращается, но растет доля занятых в сфере услуг. В принципе это соответствует мировым тенденциям развития столичных городов, свидетельствует о том, что регион вступил в постиндустриальную эпоху.

В Москве и Московской области работает более 1/3 всех научных сотрудников России, учится более 1/5 всех студентов вузов. Москва — центр управления страной, здесь находятся все президентские и правительственные структуры, парламент, а также органы власти Москвы и области.

Москва — главный финансовый центр страны, в середине 1990-х гг. здесь вращалось 85% всех финансовых ресурсов. В Москве находятся Центральный банк РФ, крупнейшие коммерческие банки, межбанковская валютная биржа, ряд банковских финансовых домов, холдинги, синдикаты, инвестиционные фонды, страховые корпорации.

Московская область является одним из крупнейших субъектов Российской Федерации, обладающим мощным экономическим, финансовым, научным и кадровым потенциалом. Через область проходят и обслуживаются ею практически все основные транспортные перевозки России, обеспечивающие связь субъектов Российской Федерации со столицей, а также с ближним и дальним зарубежьем. По численности проживающего на её территории населения область занимает 2-е место среди регионов России.

Московская область — один из наиболее динамично развивающихся субъектов Российской Федерации.

По оценке в 2011 году объем валового регионального продукта превысил 2,1 трлн. рублей, увеличившись по сравнению с 2010 годом в сопоставимых ценах на 7 процентов, и есть тенденция к его дальнейшему росту. Основой экономики Московской области является высокоразвитое промышленное производство. Одним из важнейших факторов развития экономики области является благоприятный инвестиционный климат. Основными факторами, обеспечивающими инвестиционную привлекательность Московской области, являются выгодное географическое положение, развитая транспортная инфраструктура, значительный промышленный, сельскохозяйственный и научно-технический потенциал, наличие квалифицированных трудовых ресурсов.

В целях формирования благоприятного инвестиционного климата в регионе созданы Корпорация развития Московской области и Инвестиционный совет при губернаторе. Весной 2013 года планируется проведение Московского областного инвестиционного форума. По объёму инвестиций в основной капитал Московская область занимает 2-е место среди регионов России, входящих в Центральный федеральный округ, и 4-е место среди всех субъектов Российской Федерации.

В 2011 году на развитие экономики и социальной сферы Московской области было использовано 388,6 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, из них 39,1 процента были направлены на строительство, расширение и реконструкцию зданий (кроме жилых) и сооружений. За 9 месяцев 2012 года в основной капитал поступило 249,2 млрд. рублей, из них 35,2 процента использовано на приобретение машин, оборудования и транспортных средств. В результате финансово-экономического кризиса 2008–2009 годов в Московской области отмечалось снижение темпов инвестиционной активности до 2011 года (индекс объёма инвестиций в основной капитал в 2011 году составил 90,9

процента к уровню 2010 года). В 2012 году наметился рост инвестиций в основной капитал (за 9 месяцев 2012 года – 114,3 процента к аналогичному периоду 2011 года).

С целью привлечения иностранных инвестиций в регионе проводится активная политика по развитию внешнеэкономических связей. Регулярно организуются презентации торгово-экономического и научно-технического потенциала области за рубежом, осуществляется приём иностранных делегаций, представителей официальных и деловых кругов, проводятся международные конференции, семинары и бизнес-встречи. Доля Московской области в общем объёме привлечённых иностранных инвестиций в экономику Российской Федерации в 2011 году составила 2,8 процента. По этому показателю Московская область с 2000 года уверенно входит в первую пятёрку регионов по России и занимает 2-е место в Центральном федеральном округе.

На конец 2011 года накопленный иностранный капитал в экономике Московской области составил 23 млрд. долларов США, что на 15,3 процента больше по сравнению с соответствующим периодом 2010 года.

В 2011 году в экономику региона поступило 5,5 млрд. долларов США иностранных инвестиций, что на 12 процентов меньше уровня 2010 года. За 9 месяцев 2012 года приток иностранных инвестиций увеличился на 44,5 процента к аналогичному периоду 2011 года и составил 3,9 млрд. долларов США.

Несмотря на то, что по итогам 2011 года объём иностранных инвестиций, поступивших в Московскую область, сократился, объём прямых инвестиций увеличился в 2011 году на 17,8 процента и составил 2,6 млрд. долларов США, а за 9 месяцев 2012 года – на 2,9 процента и составил 936,8 млн. долларов США.

Всего в Московской области зарегистрировано около 2000 юридических лиц с участием иностранного капитала. Основными сферами экономической деятельности, в которые наиболее активно поступали иностранные инвестиции, являются пищевая промышленность, производство стройматериалов, строительство торговых комплексов.

По состоянию на 1 января 2012 года в экономике Московской области присутствовали инвестиции почти из 60 стран мира. На протяжении последних лет фирмы следующих стран стабильно занимали лидирующее положение по объёму инвестиций в Московскую область, среди них Республика Кипр, Федеративная Республика Германия, Ирландия, Республика Корея, Французская Республика, Королевство Нидерландов, Соединённые Штаты Америки, Великое герцогство Люксембург, Соединённое Королевство Великобритании и Северной Ирландии, Финляндская Республика. На их долю приходится около 80 процентов от общего объёма поступивших иностранных инвестиций.

В период с 2012 по 2015 год в Московской области планируется реализовать 24 инвестиционных проекта с участием иностранного капитала. Среди них строительство заводов по производству продуктов питания в городе Домодедово и Серпуховском районе, предприятия по производству бумажной продукции, товаров для ухода за детьми в Ступинском районе, свиноводческих комплексов и птицеводческого комплекса по производству мяса индейки в Серебряно-Прудском районе, фармацевтического завода в Истринском районе, стекольного завода в Раменском районе.

Малое предпринимательство в Московской области

В 2016 году Московская область приняла участие в Конкурсном отборе субъектов Российской Федерации на предоставление субсидий из федерального бюджета на государственную поддержку малого и среднего предпринимательства, включая крестьянские (фермерские) хозяйства, проводимом Минэкономразвития России. В соответствии с распоряжением Минэкономразвития России Московской области в 2016 году утвержден лимит на государственную поддержку малого и среднего предпринимательства из федерального бюджета по мерам финансовой поддержки в размере 470,8 млн. рублей. Также Московской области одобрена субсидия из федерального бюджета на строительство бизнес-инкубатора в г.о. Королев в размере 35,6 млн. рублей. «По объёму субсидий из федерального бюджета на поддержку МСП Московская область занимает второе место после Москвы. Всего на государственную поддержку малого и среднего предпринимательства, включая все уровни бюджетов, в 2016 году будет направлено порядка 800 млн. рублей», - заявил заместитель Председателя

Правительства Московской области – министр инвестиций и инноваций Московской области Денис Буцаев. Зампред добавил, что в 2016 году в Московской области сохраняются основные приоритеты государственной поддержки МСП: модернизация производства, импортозамещение, социальное предпринимательство, создание и развитие детских центров, поддержка народно-художественных промыслов и компенсация затрат на технологическое присоединение.

Рынок недвижимости в Московской области

Московская область – ключевой транспортно-промышленный узел Европейской части России. Она является субъектом Российской Федерации с развитым рынком жилой и коммерческой недвижимости, а также рекордсменом по объемам жилищного строительства.

Московская область – одна из самых населенных территорий России, рекордсмен по приросту населения (с 2005 по 2012 год оно увеличилось больше чем на 10%) и по объемам нового жилищного строительства. При этом повышение численности населения Московской области обусловлено в первую очередь миграционными процессами: пятая часть прироста обеспечивается притоком иностранных граждан – из ближнего и дальнего зарубежья. Такое положение дел обеспечивает высокую активность всех сегментов рынка недвижимости Московской области.

Административно Московская область состоит из 36 районов и 31 города областного подчинения. Исторически градостроительная ткань Московской области складывалась вокруг небольших городов-спутников, имеющих градообразующие предприятия, в том числе наукоемких отраслей. Поэтому львиная доля жителей Московской области проживают в многоквартирных домах. По обеспеченности жильем на душу населения (28,8 кв. м) Московская область занимает одну из ведущих позиций в России. В настоящее время значительная часть трудоспособного населения трудоустроивается в столице.

Специфика покупки и продажи квартир в Московской области обусловлена прежде всего маятниковой миграцией. Квартиры в Московской области приобретают как жители самой столицы, так и переселенцы из других регионов России. При этом около 60% квартир в Московской области покупают москвичи.

Основными объектами покупки на вторичном рынке жилья Московской области являются типовые квартиры в панельных и кирпичных домах в городах. При этом цены на квартиры значительно уступают московским, поэтому часто жители столицы предпочитают продать или сдать в аренду однокомнатную квартиру в Москве, чтобы приобрести более просторное двух- или трехкомнатное жилье в Московской области. Кроме того, квартиры в Московской области часто становятся своего рода стартовой площадкой, первым жильем специалистов, приехавших из других российских регионов.

Квартиры в новостройках московской области также пользуются высоким спросом. В Московской области вводится в строй десятая часть всего российского жилья, а объемы жилищного строительства продолжают расти. Первичный рынок жилья в Московской области представлен, в основном, квартирами в современных кирпично-монолитных и монолитно-панельных домах, однако многие новые территории застраиваются полносборными крупнопанельными домами.

Подавляющее большинство квартир на вторичном рынке Московской области приобретается в рассрочку, с привлечением ипотечных кредитов. На первичном рынке существенно облегчают покупку квартиры всевозможные программы рассрочки, предоставляемые компаниями-застройщиками.

Загородная недвижимость Московской области являет собой сегмент, в котором представлены и демократичные, и дорогие объекты. Жители столицы активно приобретают дома и дачи в Подмосковье в качестве второго жилья, а также переселяются в коттеджные поселки бизнес-класса. Девелоперы региона строят в Московской области элитные коттеджные поселки и комплексы таунхаусов для состоятельных жителей столичного региона.

Самыми демократичными объектами загородной недвижимости Подмосковья являются дачи в садоводствах, участки под самостоятельную застройку в новых ДНП, а также коттеджные поселки эконом-класса, в дальних районах Московской области. Тем не менее, называть такие районы дальними

можно с большой натяжкой: Московская область являет собой вполне компактную по российским меркам территорию.

Хорошо развит и сегмент коммерческой недвижимости Московской области. В первую очередь, это новые торговые комплексы и офисные центры на территориях, примыкающих к МКАД. В большинстве районных центров Московской области представлены магазины крупных торговых сетей, но практически всегда у предприятий мелкого и среднего бизнеса есть возможность приобрести или арендовать торговые, складские и производственные помещения.

3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Описание произведено по данным осмотра, предоставленной документации и заявлений заказчика.

Таблица 4.
Описание ОКС- Гараж со складом ГСМ

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП АБ №0496695 и АБ №0496853
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	1 173,2
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Производственное здание, общая площадь 1 173,2 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00000009
Балансовая стоимость, руб.	38 165 163,71
Дата постановки на учет	01.01.1986

Таблица 5.
Описание ОКС- Склад для хранения комплектующих (3-х этажное панельное здание)

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	50-А3N -357809
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	5 050,4
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Производственное здание, общая площадь 1 264,1 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00119401
Балансовая стоимость, руб.	7 079 915,25
Дата постановки на учет	30.04.2014

Таблица 6.
Описание ОКС- Контора ЗСП

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП АБ №0496852 от 16.08.1999
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	479,5
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного здания
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Производственное здание, общая площадь 479,5 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00000008
Балансовая стоимость, руб.	1 878 529,68
Дата постановки на учет	01.01.1976

Таблица 7.
Описание ОКС-Бетоносмесительный узел № 2

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП АБ №0496690 от 16.08.1999
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	12 246,3
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного здания
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Производственное здание, общая площадь 12 246,3 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00000007
Балансовая стоимость, руб.	37 820 326,44
Дата постановки на учет	01.01.1976

Таблица 8.
Описание ОКС-Здание ЦМС (сух.смеси)

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП 50АЗ №023304 от 30.03.2005
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	642,2
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355

Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Производственное здание, общая площадь 642,2 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00116518
Балансовая стоимость, руб.	13 070 201,82
Дата постановки на учет	31.03.2005

Таблица 9.
Описание ОКС-Склад заполнителей

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП 50АЗ №023305 от 30.03.2005
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	461,7
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Производственное здание, общая площадь 461,7 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00116516
Балансовая стоимость, руб.	12 496 770,62
Дата постановки на учет	31.03.2005

Таблица 10.
Описание ОКС-Склад инертных материалов

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	-
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Производственное здание, расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00000161
Балансовая стоимость, руб.	15 713 623,85
Дата постановки на учет	31.12.2009

Таблица 11.
Описание ОКС-Склад цемента

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП 50АЖ №270068 от 27.07.2004
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	310,4
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Производственное здание, общая площадь 310,4 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00000138
Балансовая стоимость, руб.	5 815 255,48
Дата постановки на учет	01.01.1955

Таблица 12.
Описание ОКС-Склад цемента с аспирационным отделением и пр. уст.

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП 50АЗ №023306 от 30.03.2005
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	646,8
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Производственное здание, общая площадь 646,8 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00116517
Балансовая стоимость, руб.	27 783 774,50
Дата постановки на учет	31.03.2005

Таблица 13.
Описание ОКС-Цех №10 с СГП

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	3 687,2
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355

Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Производственное здание, общая площадь 3 687,2 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00118583
Балансовая стоимость, руб.	196 872 671,72
Дата постановки на учет	31.12.2009

Таблица 14.
Описание ОКС-Здание столовой

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП АБ №0496696 от 16.08.1999
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	426,8
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве столовой
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общая площадь 426,8 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00000023
Балансовая стоимость, руб.	11 721 061,59
Дата постановки на учет	01.10.1976

Таблица 15.
Описание ОКС-Склад готовой продукции цеха №3

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП 50А3 №023310 от 30.03.2005
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	2 772
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общая площадь 2 772 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00116522
Балансовая стоимость, руб.	22 266 852,71

Дата постановки на учет	31.03.2005
-------------------------	------------

Таблица 16.
Описание ОКС-Цех №9 с СГП

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	3 190,9
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общая площадь 3 190,9 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00118584
Балансовая стоимость, руб.	112 380 605,55
Дата постановки на учет	31.12.2009

Таблица 17.
Описание ОКС-Цех №3,4

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	-
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00000004
Балансовая стоимость, руб.	239 072 740,64
Дата постановки на учет	01.01.1978

Таблица 18.
Описание ОКС- Цех №6

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП 50А3 №023307 от 30.03.2005
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	1 181,5
Реквизиты юридического лица -	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон

собственника	Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общая площадь 1 181,5 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00116519
Балансовая стоимость, руб.	22 444 758,02
Дата постановки на учет	31.03.2005

Таблица 19.

Описание ОКС- Цех по производству сухих смесей

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП 50-АБН №104194 от 22.10.2010
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	850,5
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общая площадь 850,5 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00118582
Балансовая стоимость, руб.	35 467 482,79
Дата постановки на учет	31.12.2009

Таблица 20.

Описание ОКС- Здание склада №3 овош.

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	397,9
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве складского помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общая площадь 397,9 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00000015
Балансовая стоимость, руб.	8 595 667,41

Дата постановки на учет	01.12.1978
-------------------------	------------

Таблица 21.
Описание ОКС- Склад №1 ЦМС

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП АБ №0496691 от 16.08.1999
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	256,9
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве складского помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общая площадь 256,9 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00000027
Балансовая стоимость, руб.	5 742 893,77
Дата постановки на учет	01.12.1959

Таблица 22.
Описание ОКС- Пристройка к Цех №8

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	223,4
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общая площадь 223,4 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00119053
Балансовая стоимость, руб.	9 170 553,05
Дата постановки на учет	-

Таблица 23.
Описание ОКС- Цех №8

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП 50А3 №023309 от 30.03.2005
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	1 795
Реквизиты юридического лица -	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон

собственника	Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общая площадь 1 795 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00116521
Балансовая стоимость, руб.	41 908 066,74
Дата постановки на учет	31.03.2005

Таблица 24.

Описание ОКС- Трансформаторная подстанция №3

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП 50АЖ №270071 от 27.07.2004
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	38
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве помещения трансформаторной подстанции
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общая площадь 38 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00000013
Балансовая стоимость, руб.	1 643 189,23
Дата постановки на учет	01.12.1978

Таблица 25.

Описание ОКС- Цех по производству плит из пенополистирола

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	4 544,2
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общая площадь 4 544,2 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00118579
Балансовая стоимость, руб.	178 425 449,42

Дата постановки на учет	31.12.2009
-------------------------	------------

Таблица 26.
Описание ОКС- Цех №7

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП 50АЗ №023308 от 30.03.2005
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	1345,9
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общая площадь 1345,9 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00116520
Балансовая стоимость, руб.	33 988 823,76
Дата постановки на учет	31.03.2005

Таблица 27.
Описание ОКС- Пристройка к цеху №5(столярный цех)

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	-
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00119054
Балансовая стоимость, руб.	2 938 393,73
Дата постановки на учет	31.01.2012

Таблица 28.
Описание ОКС- Цех №5

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП 50АЗ №023303 от 30.03.2005
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	1 774,4

Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общая площадь 1 774,4 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00116515
Балансовая стоимость, руб.	46 247 870,35
Дата постановки на учет	31.03.2005

Таблица 29.
Описание ОКС- Контора сбыта (Административ.)

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП АБ №0496699 от 16.08.1999
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	186,4
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве административного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общая площадь 186,4 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00000035
Балансовая стоимость, руб.	16 393 205,71
Дата постановки на учет	01.12.1978

Таблица 30.
Описание ОКС- Проходная (пристройка диспетчеров весовой)

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	-
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве проходной
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00119055

Балансовая стоимость, руб.	463 804,03
Дата постановки на учет	31.01.2012

Таблица 31.
Описание ОКС- Здание бытовое СГП (быв.общ.)

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	-
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве бытового помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00000020
Балансовая стоимость, руб.	17 988,00
Дата постановки на учет	01.01.1966

Таблица 32.
Описание ОКС- Здание заводоуправления

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	1 174,8
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве административного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общей площадью 1 174,8 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00000019
Балансовая стоимость, руб.	105 390 601,14
Дата постановки на учет	01.01.1958

Таблица 33.
Описание ОКС- Проходная

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП АБ №0496697 от 16.08.1999
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	244,1

Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве проходного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общей площадью 244,1 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00000021
Балансовая стоимость, руб.	6 235 159,66
Дата постановки на учет	01.07.1974

Таблица 34.
Описание ОКС- Мастерские ПСЦ

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП 50А3 №023301 от 30.03.2005
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	418
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общей площадью 418 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00116523
Балансовая стоимость, руб.	12 223 373,49
Дата постановки на учет	31.03.2005

Таблица 35.
Описание ОКС- Пристройка к мазутно-насосной станции

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	-
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00119052

Балансовая стоимость, руб.	3 858 277,65
Дата постановки на учет	31.01.2012

Таблица 36.
Описание ОКС- Котельная

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП АБ №0496693 от 16.08.1999
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	862,3
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве котельной
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общей площадью 862,3 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00000016
Балансовая стоимость, руб.	17 507 943,02
Дата постановки на учет	01.12.1988

Таблица 37.
Описание ОКС- Станция мазутно-насосная

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП АБ №0496851 от 16.08.1999
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	210,7
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общей площадью 210,7 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00000017
Балансовая стоимость, руб.	7 040 810,04
Дата постановки на учет	01.12.1988

Таблица 38.
Описание ОКС- Компрессорная станция

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП АБ №0496694 от 16.08.1999
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	337,9

Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общей площадью 337,9 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00000018
Балансовая стоимость, руб.	8 973 771,24
Дата постановки на учет	01.01.1963

Таблица 39.
Описание ОКС- Склад металла

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	-
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве складского помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00000154
Балансовая стоимость, руб.	506 237,00
Дата постановки на учет	01.01.1980

Таблица 40.
Описание ОКС- Бытовой корпус

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	2 274,2
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве бытового помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общей площадью 2 274,2 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00000022

Балансовая стоимость, руб.	23 598 111,82
Дата постановки на учет	01.12.1976

Таблица 41.

Описание ОКС- Малярный участок гаража автобазы

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	238,2
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общей площадью 238,2 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00119045
Балансовая стоимость, руб.	2 845 518,11
Дата постановки на учет	31.01.2012

Таблица 42.

Описание ОКС- Производственный корпус автобазы с АБК

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	1 555,8
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общей площадью 1 555,8 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00119047
Балансовая стоимость, руб.	88 142 650,08
Дата постановки на учет	-

Таблица 43.

Описание ОКС- Административно-бытовой корпус

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП АВН №286272 от 19.10.2011
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	598,7

Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве административно-бытового помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общей площадью 598,7 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00118971
Балансовая стоимость, руб.	8 974 769,37
Дата постановки на учет	30.09.2011

Таблица 44.

Описание ОКС- Пункт тех. обслуживания автомашин автобазы

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	3 885,8
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общей площадью 3 885,8 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00119048
Балансовая стоимость, руб.	64 010 577,37
Дата постановки на учет	31.01.2012

Таблица 45.

Описание ОКС- Административно-бытовой корпус автобазы

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	1 036,9
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве административно-бытового помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общей площадью 1 036,9 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00119044

Балансовая стоимость, руб.	16 273 450,10
Дата постановки на учет	-

Таблица 46.

Описание ОКС- Склад заполнителей с навесом

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП АВН №376664 от 24.10.2011
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	905,9
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве складского помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общей площадью 905,9 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00118973
Балансовая стоимость, руб.	11 886 711,46
Дата постановки на учет	30.09.2011

Таблица 47.

Описание ОКС- Мойка автобазы

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	277,3
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве помещения для мойки
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общей площадью 277,3 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00119046
Балансовая стоимость, руб.	6 995 863,16
Дата постановки на учет	-

Таблица 48.

Описание ОКС- Участок ремонта панелевозов автобазы

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	-

Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00119375
Балансовая стоимость, руб.	6 526 858,65
Дата постановки на учет	31.12.2013

Таблица 49.
Описание ОКС- Цех сантехзаготовок

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП АБ №0956092 от 30.08.2000
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	1 817
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание, общей площадью 1 817 кв. м., расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00100045
Балансовая стоимость, руб.	26 011 465,97
Дата постановки на учет	31.08.2000

Таблица 50.
Описание ОКС- Здание с емкостями резервного хранения воды

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	По данным Заказчика
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность.
Площадь, кв.м.	-
Реквизиты юридического лица - собственника	Адрес места нахождения: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Завод железобетонных изделий». ИНН 5009017294, ОГРН 1035002004355
Назначение	В качестве производственного помещения
Текущее использование	В настоящий момент не используется
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, владение "Завод железобетонных изделий"
Описание	Здание расположено на земельном участке общей площадью 167 200 кв. м., находящемся на праве аренды у ЗАО «ДЗЖБИ». Ремонт не требуется. Инженерные коммуникации подведены.
Транспортная доступность	Характерная для местности с развитой транспортной сетью
Инвентарный номер	00118580

Балансовая стоимость, руб.	17 336 559,17
Дата постановки на учет	31.12.2009

Таблица 51.
Описание сооружений

№ п/п	Наименование	Инв. №	Местонахождение	Дата принятия к учёту	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Бункер подогрева инертных материалов	00000141	ЗСЦ	01.01.1978	137168,00	514 713,64
2	Цементная банка	00000140	ЗСЦ	01.01.1978	233803,61	105 218,86
3	Цементопровод	00110698	ЗСЦ	31.08.2003	215518,92	27 535,72
4	СГП у цеха № 1	00000158	отдел сбыта	01.01.1964	395265,86	106 395,71
5	СГП у цеха № 2	00000157	отдел сбыта	01.01.1955	4382070,19	0,00
6	СГП у цеха № 4	00000112	отдел сбыта	01.01.1988	7042802,29	3 090 077,51
7	СГП у цеха №1-5	00000160	отдел сбыта	01.07.1995	7514620,14	5 207 720,95
8	Крановые пути	00000128	отдел сбыта	01.01.1963	1200178,10	497 883,47
9	СГП №1 у цеха № 3	00000159	отдел сбыта	01.07.1978	6058389,88	3 074 650,73
10	Полигон на горе	00000129	полигон (уч.21,22)	01.01.1978	7642002,69	4 659 011,10
11	Полигон-кассетный участок	00119050	полигон (уч.21,22)	31.01.2012	23 850 989,61	17 435 464,80
12	Канализация наружная	00000134	цех №3 (уч.3,6,9)	01.01.1978	1 101 572,41	21 217,80
13	Галерея переходная	00000131	цех №3 (уч.3,6,9)	01.01.1978	952 558,01	414 301,62
14	Водопровод наружный	00000135	цех №3 (уч.3,6,9)	01.01.1978	453 741,46	0,00
15	Автодорога	00000132	цех №3 (уч.3,6,9)	01.11.2001	1 010 398,70	336 506,12
16	Склад №2 мет.	00000012	ЦМС (центральный материальный склад)	01.12.1978	250 143,00	1 165 502,51
17	Крановый путь (башенный кран)	00111073	РМЦ Ремонтно-механический цех	30.09.2003	76 835,13	38 181,45
18	Кабельная сеть	00000191	электроцех	01.01.1955	614 099,50	996 990,82
19	Освещение площадок заводоуправления	00110911	заводоуправление	30.09.2003	47 365,00	10 405,92
20	Автодорога	00000153	заводоуправление	31.10.2001	95 988,49	28 138,10
21	Автодорога и площадка	00100029	заводоуправление	31.07.2000	305 143,06	207 171,30
22	Канализационные сети	00000199	ПСЦ (паросиловой цех)	01.12.1988	64 600,00	34 469,53
23	Наружное освещение	00000196	ПСЦ (паросиловой цех)	01.12.1988	7 739,00	22 626,85
24	Газоснабжение котельной	00000195	ПСЦ (паросиловой цех)	01.12.1988	446 218,33	407 041,16
25	Очистные сооружения	00116524	ПСЦ (паросиловой цех)	31.03.2005	3 620 774,35	3 591 199,71
26	Паропровод	00112731	ПСЦ Паросиловой цех	31.03.2003	413 103,00	0,00
27	Приемная емкость мазута	00000149	ПСЦ Паросиловой цех	31.12.2009	1 544 276,63	791 878,77

3.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Другие качественные и количественные характеристики, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки. Оценщику на момент оценки не известны.

Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного и оптимального использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Согласно п. 16 ФСО №7 «Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства».

1. Физически возможные варианты использования:

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющих улучшений.

На взгляд Оценщика физически проектные характеристики и особенности месторасположения дают возможность использования его по текущему назначению.

Вывод. Физически возможным вариантами использования объекта оценки является производственно-складское.

2. Законодательно разрешенное использование.

Текущее использование земельного участка с существующими улучшениями не нарушает каких-либо норм действующего законодательства.

3. Экономически целесообразное использование.

Недвижимость должна приносить доход, создавая положительную стоимость земельного участка. Данное утверждение действительно при многих условиях, в том числе, при условии, что земельный участок обладает максимальной степенью застройки, эффективной для текущего использования.

Анализируя потенциальную доходность объекта оценки, особенности его местоположения (объекты оценки представляют собой здания производственного назначения (здания завода) можно сделать вывод, что текущее использование объекта оценки является экономически целесообразным.

4. Максимальная стоимость.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Принимая во внимание вышесказанное, наиболее доходное использование земельного участка с имеющимися улучшениями - текущее.

Вывод. Исходя из проведённого анализа, принимая во внимание месторасположение объекта оценки и его функциональное назначение, следует, что текущее использование объекта оценки (производственно-складское) отвечает критерию наиболее эффективного использования собственности.

4.2. Анализ рынка объекта оценки

4.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.

Общие проблемы в стране:

- Низкий уровень жизни;
- Высокий уровень коррупции;
- Проблемы межэтнического взаимодействия;
- Падение уровня образования;
- Ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- Проблемы предпринимательской деятельности;
- Экологические проблемы.

Кроме того, влияние оказывает существенная проблема: дефицит реальной власти (дефицит государства) в стране при наличии увеличивающегося чиновничьего аппарата, усилении бюрократии, а также катастрофическом усилении государственного регулирования мелкого и среднего бизнеса. Вертикаль власти, как таковая, отсутствует, поскольку поручения центральной власти в регионах, в значительной части, не выполняются.

4.2.2. Обзор рынка недвижимости Московской области.

В 2015 году производственно-складской сегмент находился в состоянии преобразования взаимосвязей контрагентов. Серьезных потрясений не произошло, что является результатом гибкой политики девелоперов. Участники рынка перешли на расчеты в рублях. С начала резкого ухудшения ситуации в экономике производственно-складская, и индустриальная недвижимость обладает наибольшим запасом прочности по сравнению с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости.

На февраль 2016 года уровень вакантности в сегменте производственно-складских помещений составил 9-10%. Сократился объем вводимой в эксплуатацию недвижимости. Многие производственно-складские проекты отложены, пересмотрены или заморожены. Чистая арендная ставка на склады класса «А» и «В» снизилась до уровня 4 200-4 800 рублей за кв. м в год. Произошло преобразование рынка из рынка «девелоперов» в рынок «арендатора». В начале 2015 года отмечен рост вакантности до 6%. Рекордный ввод в 2014 году (1,5 млн. кв. м) ощутимо насытил рынок, многие введенные объекты находились в полупустом состоянии. Проявилась тенденция к переезду в дешевые и менее качественные производственно-складские объекты. Участилась практика субаренды.

По словам Александра Хомича, генерального директора Skladman, серьезных потрясений, которые предвещали эксперты рынка, не произошло. Увеличилась волатильность на рынке складов. Ряд игроков предлагает демпинговые ставки аренды.

На протяжении всего 2015 и в начале 2016 года производственно-складской сегмент недвижимости находился в состоянии динамичного преобразования взаимосвязей контрагентов рынка. Серьезных потрясений, которые предвещали многие эксперты рынка, не произошло, что в свою очередь является результатом гибкой и адаптивной политики девелоперских компаний. Стоит отметить, что в основу новой политики арендных отношений были положены относительно новые тенденции, которые в предыдущие годы носили скорее исключительный характер. Благодаря разумному, стратегическому подходу к ценообразованию, переходу к рублевым арендным ставкам удалось добиться относительной стабилизации на производственно-складском рынке.

Прошедшие 15 месяцев с начала резкого ухудшения ситуации в экономике были достаточно сложным периодом, с финансовой точки зрения. Среди сегментов коммерческой недвижимости, складская и индустриальная недвижимость обладала наибольшим запасом прочности. В 2014 году баланс на рынке, который считался дефицитным (вакантность не превышала 2-3%), был сдвинут в сторону девелоперских компаний (производителей). Спекулятивные проекты достаточно быстро поглощались. Арендные ставки на производственно-складские площади находились на уровне 110-125 долларов за кв. м в год или 4226-4800 рублей за кв. м в год. В процессе адаптации под реалии

экономики собственники складской недвижимости избрали тактику удержания существующих арендаторов, для чего производился пересмотр ставок аренды, переход на рублевые арендные ставки.

4.2.3. Обзор цен на недвижимость в МО по данным на октябрь 2016 г.

В обзор включены стоимость на Росриэлте офисы, торговые площади, производственные, складские, а также помещения свободного назначения. Произведен расчет средней стоимости аренды офисов и торговых площадей, производственных, складских, а также помещений свободного назначения.

Таблица 52.

Обзор рынка коммерческой недвижимости в МО на основе данных из частных объявлений, размещенных на сайте Росриэлт (<http://www.rosrealt.ru>).

	Аренда	Купля-продажа
Офисное помещение	19 602	207 473
Торговое помещение	57 240	598 203
Производственное помещение	7 101	79 117

4.2.4. Анализ ликвидности объекта оценки.

Объекты недвижимости характеризует та или иная степень ликвидности. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующую градацию (*Методические рекомендации Комитета Ассоциация российских банков по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» «Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога»*)

Таблица 53.

Градация ликвидности объектов

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации недвижимости, мес.	1-2	3-6	7-18

Под сроком реализации имущества понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании, проведении и регистрации сделки.

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Для определения степени ликвидности объекта оценки проанализируем некоторые факторы:

1. **Местоположение.** Завод «ДЗЖБИ», расположенный по адресу: Московская область, г. Домодедово, вл. «ЗЖБИ»
2. **Физические характеристики.** На территории завода находятся производственно-складские и административные здания. Здания находятся в хорошем состоянии. Износ зданий невысокий.
3. **Инженерные коммуникации.** На территории объекта оценки имеются следующие коммуникации: центральное отопление, электроснабжение, централизованные водоснабжение и канализация, вентиляция.
4. **Документация.** Имеются в наличии правоустанавливающие документы - свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание.

Ликвидность также зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. В нашем случае речь идет о производственных и административных зданиях, построенных для завода. Цель строительства – производство железобетонных изделий.

На ликвидность также влияет масштабность, которая характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Подобные активы могут быть востребованы очень ограниченным кругом покупателей, и в этой связи срок экспозиции для таких объектов достаточно велик. Оцениваемые

здания, по мнению оценщиков, обладает характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений характерных для данного типа коммерческой недвижимости, что снижает ликвидность объекта оценки.

На основании проведенного анализа рынка и характеристик, предполагаемый срок рыночной экспозиции объекта оценки, по мнению Оценщика, составляет 12 месяцев, что соответствует низкой степени ликвидности.

4.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.

1. Передаваемые имущественные права. Наличие полного права собственности на земельный участок позволяет его владельцу распоряжаться объектом по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства. В случае права пользования участком на условиях аренды определяющими являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли. Поэтому одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость земельных участков, является оформленность прав и их состав. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость участков находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных участков, принадлежащих на праве собственности. Скидка обратно пропорциональна сроку аренды и составляет в среднем 10-80%. В черте городской застройки участки могут быть обременены охранной зоной инженерных коммуникаций. Однако в большинстве случаев это не препятствует эффективному освоению участков, и влияние этого фактора на стоимость земли не выявлено.

2. Условия финансирования сделки. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных денежных средств (в данном случае корректировка не требуется, т.к. сделки реализуются из текущей стоимости денег на дату продажи);

2) получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости (требуется проведение корректировки цены продажи на величину платы за кредит);

3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита (применяется дисконтирование денежного потока ипотечного кредита при рыночной норме процента).

3. Условия сделки (чистота сделки). Сведения об необычных для рынка условиях продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, связанной с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей, в свободном доступе отсутствуют.

4. Условия рынка (фактор торга, период экспозиции). Объекты, представленные ценой реальной сделки, составляют не более 10% в общем объеме реализации. Основная масса объектов представлена ценой предложения.

5. Местоположение.

6. Наличие или близость ж/д ветки.

7. Площадь земельных участков. Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 единицу измерения. Необходимо отметить, что влияние фактора площади снижается (либо отсутствует) в зависимости местоположения, доступности коммуникаций: чем более престижно и выгодно местоположение, освоенность земельного участка, тем меньшее значение фактор площади оказывает на рыночную стоимость объекта.

Глава 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

5.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО№2), утверждённым Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298, при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчета, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

Рыночная стоимость объекта - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён 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 сторона 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 открытый рынок 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).

5.2. Описание подходов к оценке.

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости улучшенной недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём 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 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.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчётов. Использование в расчётах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчёте об оценке.

Для выполнения расчётов 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 объёма.

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 путём 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 её 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.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчётных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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;

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;

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

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

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

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

Расчёт 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 расчётов;
- 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 учётом 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.

5.3. Обоснование использования подходов.

Согласно ФСО №1 п.11 «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.

Затратный подход.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611. затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Согласно п.24 (в) ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611. затратный подход рекомендуется применять при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а так же для оценки недвижимости специального назначения и использования.

Вышеуказанные пункты ФСО выполняются для зданий, у которых не известна площадь, в использовании затратного подхода.

Сравнительный подход.

Согласно ФСО №1 п.22 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.»

Согласно ФСО №7 п.22а «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Вышеуказанные условия для объектов оценки выполняются для комплекса зданий (производственного комплекса).

Доходный подход.

Согласно ФСО №1 п.21 «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а так же связанные с объектом оценки расходы».

Согласно ФСО №7 п.23а «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Доходный подход основан на предполагаемых прогнозах о доходе, который возможно извлечь из объекта. При текущей рыночной ситуации достаточно сложно составлять какие-либо прогнозы вообще. Практика пребывания в ситуации сложившегося кризиса за последний год показала, что даже прогнозы специализированных компетентных организаций, составляемые на год, при истечении срока, оказываются не состоятельными, не реалистичными. То есть, на сегодняшний день на рынке нет источника, где бы можно было получить информацию о возможных действительных ставках доходности даже на год. Более того, объект оценки, на сегодняшний день, требует проведения капитального ремонта, то есть требует дополнительных инвестиций. И прежде чем его можно было бы запустить в эксплуатацию и начать получать доходы, необходимы достаточно крупные вложения, то есть метод прямой капитализации в данном случае не применим. Использование же метода ДДП, в сложившейся рыночной ситуации будет предполагать столько допущений, что эффективность расчета фактически сводится к нулю.

Выполнить расчёты по доходному подходу с получением достоверного результата не представляется возможным.

Глава 6. ОПИСАНИЕ ТЕОРЕТИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

6.1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения затратного подхода.

6.1.1. Определение рыночной стоимости улучшения.

В зависимости от типа объекта оценки и цели оценки, стоимость может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учётом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату оценки, с учётом износа объекта оценки.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Расчёты по затратному подходу проводят в следующем порядке:

1. Определение полной стоимости замещения здания (сооружения);
2. Определение стоимостной величины износов: физического, функционального, внешней среды;
3. Корректировка полной стоимости воспроизводства (замещения) на величину износов.

При отсутствии у заказчика проектно-сметной документации определение стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) производится с использованием сборников «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов». При этом расчеты полной стоимости воспроизводства производятся в следующем порядке:

1. Определение полной стоимости воспроизводства объекта – аналога на измеритель в базисном уровне цен (C_m) непосредственно по таблице УПВС.

2. Корректировка полной стоимости воспроизводства на измеритель в базисном уровне цен при отличии объекта – аналога от объекта оценки.

Этот этап выполняется в соответствии с указаниями Общей части УПВС и технической части сборника

$$C_{69}^{прис} = C_m \times \prod_{i=1}^n Knp_i, \quad (1)$$

где $C_{69}^{прис}$ – полная стоимость воспроизводства на измеритель с учетом поправок;

C_m – полная стоимость воспроизводства измерителя в базисном уровне цен

Knp_i – поправочные коэффициенты на следующие факторы:

1. месторасположение объекта оценки;
2. отличия по типам основных несущих конструкций;
3. расхождение технических характеристик прочих конструктивных элементов здания (сооружения)

Определение полной стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) в базисном уровне цен

$$C_{69} = C_{69}^{прис} \times V(S,L), \quad (2)$$

где C_{69} – полная стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) в ценах 1969 г., руб.;

$V(S,L)$ – строительный объем (общая площадь, длина) здания (сооружения), куб.м. (кв. м, п.м.).

Пересчет полной стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) в текущий уровень цен.

$$C_n = C_{69} \times I_m, \quad (3)$$

где C_n - полная стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) в текущих ценах на дату оценки;

I_m - индекс изменения цен на строительно-монтажные работы из базовых цен 1969 г. в текущие цены 2016 г.

Расчет индекса:

$$I_m = K_{84} \times K_m \times K_u \times K_{nn} \quad (4)$$

где K_{84} - индекс перехода из сметных цен 1969 г. в сметные цены 1984 г. Источник – Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, (Приложение № I к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов»)

T_{84} - Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имевшим областного деления (Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов»).

K_m - индекс перехода из сметных цен 1984 г. в сметные цены на дату оценки согласно данным журнала «Ко-Инвест».

K_u - коэффициент, учитывающий инфляцию в строительстве

K_{nn} - коэффициент, учитывающий прибыль инвестора

Полный износ определяем следующим образом

$$K_{изн} = K_{физ.} \times K_{фун.} \times K_{внеш.}, \quad (5)$$

где $K_{физ.}$ - коэффициент, учитывающий физический износ здания;

$K_{фун.}$ - коэффициент, учитывающий функциональный износ здания;

$K_{внеш.}$ - коэффициент, учитывающий внешний износ здания.

Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустраимый.

Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

На практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустраимый физический износ, делят на «долгоживущие» и «короткоживущие».

«Короткоживущие элементы» - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.).

«Долгоживущие элементы» - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Общая величина устранимого физического износа объекта определяется суммированием величин устранимого физического износа отдельных конструктивных элементов по доле восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания (сооружения):

$$I_{\text{физ}}^{\text{уст}} = \frac{\sum_{i=1}^n q_i J_i}{100}, \quad (6)$$

где q_i – фактический износ i – го конструктивного элемента, %;

J_i – удельный вес стоимости конструктивного элемента в общей стоимости здания, %;

n – номер конструктивного элемента.

Расчет устранимого физического износа проводится согласно «Методики определения физического износа гражданских зданий» утвержденной приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446.

Неустрашимый физический износ элементов с коротким сроком жизни – это затраты на восстановление быстроизнашивающихся элементов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

$$НФИ_{к.ж.э} = (ВС_{эл} - \sum УФИ_{эл}) \frac{\Phi В_{эл}}{\Phi Ж_{эл}}, \quad (7)$$

где

$НФИ_{к.ж.э}$ – неустрашимый физический износ короткоживущего элемента;

$ВС_{эл}$ – полная восстановительная стоимость элемента на дату оценки;

$УФИ_{эл}$ – устранимый физический износ элемента;

$\Phi В_{эл}$ – фактический возраст элемента;

$\Phi Ж_{эл}$ – срок физической жизни элемента.

Стоимость неустрашимого физического износа долгоживущих элементов рассчитывается по формуле:

$$НФИ_{д.ж.э} = (ВС_{зд} - \sum УФИ_{зд} - \sum ОВС_{к.ж.э}) \frac{\Phi В_{зд}}{\Phi Ж_{зд}}, \quad (8)$$

где

$НФИ_{д.ж.э}$ – неустрашимый физический износ долгоживущих элементов здания;

$ВС_{зд}$ – полная восстановительная стоимость здания на момент оценки;

$УФИ_{зд}$ – устранимый физический износ здания;

$ОВС_{к.ж.э}$ – остаточная восстановительная стоимость короткоживущих элементов с неустрашимым физическим износом;

$\Phi В_{зд}$ – фактический возраст здания;

$\Phi Ж_{зд}$ – срок физической жизни здания.

При отсутствии данных о детальном состоянии конструктивных элементов, используется укрупненная шкала физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

Таблица 54.
Укрупненная шкала физического износа

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, - % от восстановительной стоимости конструктивного элемента
0 – 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0 – 11
21 – 40	Удовлетворите	Конструктивные элементы в целом пригодны для	12 – 36

	льное	эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	
41 - 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38 – 90
61 – 80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93 – 120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100 % остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов – элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов – позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения – позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;

2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустранимого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустранимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустранимого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустранимого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж (парных продаж);
- срока экономической жизни.

Выявление всех возможных видов износа – это накопленный износ объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между полной стоимостью воспроизводства (замещения) и рыночной ценой оцениваемого объекта.

6.2. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения сравнительного подхода

Сравнительный подход объединяет методы прямого сравнительного анализа продаж и ренты.

Метод сравнения продаж является наиболее широко применяемым методом оценки. Он основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учётом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой стоимости. По данному подходу пока оцениваются только оборудование, а из объектов недвижимости – здания. Сооружения и передаточные устройства по данному подходу не оцениваются, поскольку отдельно их рынок отсутствует.

При приобретении зданий и помещений покупатели учитывают не только техническое состояние и месторасположение объектов, но и стоимость последующих вложений в ремонт и реконструкцию в зависимости от дальнейшего использования.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Таким образом, применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
4. Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Корректировки бывают двух видов:

- коэффициентные, вносимые умножением на коэффициент;
- поправочные, вносимые прибавлением или вычитанием абсолютной поправки.

Таким образом, стоимость объекта оценки определяется по формуле

$$V = V_{ан} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_m \pm V_{доп} \quad (9)$$

где: $V_{ан}$ - цена объекта-аналога;
 K_1, K_2, K_3, K_m - корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия в значениях параметров оцениваемых объекта и аналога;
 $V_{доп}$ - цена дополнительных элементов, наличием которых отличается сравниваемый объект.

Корректировку цен продаж по отличию в физических износах аналога и объекта оценки выполняем с учётом стоимости земельного участка исходя из формулы (10):

$$C_A = C_{ЗД} + C_{ЗЕМ} = (Y_{Д}^{ЗД} \times C_A) + (Y_{Д}^{ЗЕМ} \times C_A), \text{ где} \quad (10)$$

C_A – стоимость аналога

$C_{ЗД}$ – стоимость улучшения земельного участка,

$C_{ЗЕМ}$ – стоимость земельного участка,

$Y_{Д}^{ЗД}$ – удельный вес улучшения в стоимости единого объекта недвижимости,

$Y_{Д}^{ЗЕМ}$ – удельный вес земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

$$Y_{Д}^{ЗЕМ} = 1 - Y_{Д}^{ЗД} \quad (11)$$

Корректирующий коэффициент на отличие по физическому износу в общем виде рассчитывается по формуле:

$$K_{ИЗН} = \frac{1 - I_O}{1 - I_A}, \text{ где} \quad (12)$$

I_O – физический износ объекта оценки,

I_A – физический износ аналога

Скорректированная стоимость аналога рассчитывается по формуле:

$$C_A^{КОРР} = K_{ИЗН} \times C_{ЗД} + C_{ЗЕМ} \quad (13)$$

Подставляя в формулу (5) формулы (2)-(4) трансформируем формулу (5) в следующей последовательности:

$$C_A^{КОРР} = K_{ИЗН} \times C_{ЗД} + C_{ЗЕМ} = K_{ИЗН} \times (Y_{Д}^{ЗД} \times C_A) + ((1 - Y_{Д}^{ЗД}) \times C_A) = K_{ИЗН} \times Y_{Д}^{ЗД} \times C_A + C_A - Y_{Д}^{ЗД} \times C_A =$$

$$= C_A \times (K_{изн} \times Y_D^{3Д} - Y_D^{3Д}) + C_A = C_A \times (Y_D^{3Д} \times (K_{изн} - 1)) + C_A = C_A \times (Y_D^{3Д} \times (K_{изн} - 1) + 1) =$$

$$= C_A \times \left(Y_D^{3Д} \times \left(\frac{1 - I_O}{1 - I_A} - 1 \right) + 1 \right)$$

Данной трансформированной формуле (13) присваивается отдельная нумерация (14):

$$C_A^{CKOPP} = C_A \times \left(Y_D^{3Д} \times \left(\frac{1 - I_O}{1 - I_A} - 1 \right) + 1 \right) \quad (14)$$

А корректирующий коэффициент, учитывающий соотношение износов улучшений объекта оценки и аналога будет рассчитываться следующим образом:

$$K = \left(Y_D^{3Д} \times \left(\frac{1 - I_O}{1 - I_A} - 1 \right) + 1 \right) \quad (15)$$

Корректировку цен продаж по отличию в физических износах аналога и объекта оценки выполняем по формуле (16):

$$Kq = \frac{(1 - Q_O)}{(1 - Q_A)} \quad (16)$$

где Kq – корректировка на физический износ;

Q_A – физический износ объекта – аналога;

Q_O – физический износ объекта оценки.

Глава 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.1. Сравнительный подход

7.1.1. Определение рыночной стоимости производственного комплекса.

Стоимость объекта оценки определяем путем сопоставления с аналогичными по назначению объектами, выставленными на рынке в ноябре 2016 года с корректировкой показателей стоимости. Источник информации - avito.ru. Здания завода рассчитаны единым производственным комплексом, следовательно, за аналоги приняты производственные комплексы. Площадь комплекса принята как сумма площадей всех ОКС-зданий, находящихся на территории завода.

Таблица 55.

Расчет рыночной стоимости производственного комплекса

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Местонахождение	Московская область, г. Домодедово	Московская область, д. Губцево	Московская область, г. Железнодорожный	Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «ЗЖБИ».
Источник:	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	
Контакты:	89528536224	84953630863	89637502313	
Цена оферты, руб.	99 000 000	49 000 000	85 000 000	
Площадь, кв. м.	3 750,0	2 086,0	3 008,3	55 732,8
Площадь земельного участка, кв. м.	9400	4500	14000	
Стоимость земельного участка, руб.	30 596 000	14 647 000	45 569 000	
Стоимость аналога без учета земли, руб.	68 404 000	34 353 000	39 431 000	
Цена оферты кв. м., руб.	18 241	16 468	13 107	
Статус аналога	оферта	оферта	оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,88	0,88	0,88	
Скорректированная цена кв. м., руб.	16 052	14 492	11 535	
Величина поправки, %	12%	12%	12%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м., руб.	16 052	14 492	11 535	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Условия расчета	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчета	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м., руб.	16 052	14 492	11 535	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Дата оферты (продажи)	22.11.2016	23.11.2016	24.11.2016	08.12.2016
Поправка на дату	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м., руб.	16 052	14 492	11 535	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Тип объекта	производственный комплекс	производственный комплекс	производственный комплекс	производственный комплекс
Поправка на тип объекта	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м., руб.	16 052	14 492	11 535	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Диапазон, в который попадает общая площадь, кв. м.	>1000	>1000	>1000	>1000
Поправка на размер общей площади	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м., руб.	16 052	14 492	11 535	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Поправка на состояние	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м., руб.	16 052	14 492	11 535	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Качество отделки	не требуется	не требуется	не требуется	не требуется

	ремонт	ремонт	ремонт	ремонт
Поправка на качество отделки	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м., руб.	16 052	14 492	11 535	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Местоположение	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Поправка на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м., руб.	16 052	14 492	11 535	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Сумма корректировок, %	12%	12%	12%	
Удельный вес аналога	0,333	0,333	0,333	1,00
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м.	5 350,71	4 830,72	3 844,84	
Средняя стоимость одного кв. м., руб.				14 026,27

Так как ОКС-склад для хранения комплектующих (3-х этажное панельное здание) находится в неудовлетворительном физическом состоянии, а так же с неудовлетворительной отделкой и без отопления, так как находится на консервации, в отличие от аналогов, то будут применены следующие корректировки:

Таблица 56.

Наименование	Стоимость, руб.
Средняя стоимость одного кв. м., руб.	14 026,27
Поправка на физическое состояние	0,69/1,25=0,552
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	7 742,50
Поправка на отделку	0,82/1,16=0,707
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	5 473,15
Поправка на отопление	0,73
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	3 995,40

Так как здания рассчитаны единым комплексом, то расчёт зданий поэлементно представлен в таблице ниже.

Таблица 57.

Расчёт стоимости зданий поэлементно, руб.

Наименование	Площадь, кв. м.	Стоимость 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб.
ОКС-Гараж со складом ГСМ	1 173,2	14 026,27	16 455 620
ОКС-Склад для хранения комплектующих (3-х этажное панельное здание)	5 050,4	3 995,40	20 178 356
ОКС-Контора ЗСЦ	479,5	14 026,27	6 725 596
ОКС-Бетоносмесительный узел № 2	12 246,3	14 026,27	171 769 910
ОКС-Здание ЦМС (сух. смеси)	642,2	14 026,27	9 007 671
ОКС-Склад заполнителей	461,7	14 026,27	6 475 929
ОКС-Склад цемента	310,4	14 026,27	4 353 754
ОКС-Склад цемента с аспирационным отделением и пр. уст.	646,8	14 026,27	9 072 191
ОКС-Цех №10 с СГП	3 687,2	14 026,27	51 717 663
ОКС-Здание столовой	426,8	14 026,27	5 986 412
ОКС-Склад готовой продукции цеха №3	2 772	14 026,27	38 880 820
ОКС-Цех №9 с СГП	3 190,9	14 026,27	44 756 425
ОКС-Цех №6	1 181,5	14 026,27	16 572 038
ОКС-Цех по производству сухих смесей	850,5	14 026,27	11 929 343
ОКС-Здание склада №3 овош.	397,9	14 026,27	5 581 053
ОКС-Склад №1 ЦМС	256,9	14 026,27	3 603 349
ОКС-Пристройка к Цех №8	223,4	14 026,27	3 133 469
ОКС-Цех №8	1 795	14 026,27	25 177 155
ОКС-Трансформаторная подстанция №3	38	14 026,27	532 998
ОКС-Цех по производству плит из пенополистирола	4 544,2	14 026,27	63 738 176
ОКС-Цех №7	1 345,9	14 026,27	18 877 957
ОКС-Цех №5	1 774,4	14 026,27	24 888 213
ОКС-Контора сбыта (Административ.)	186,4	14 026,27	2 614 497

ОКС-Здание заводоуправления	1 174,8	14 026,27	16 478 062
ОКС-Проходная	244,1	14 026,27	3 423 813
ОКС-Мастерские ПСЦ	418	14 026,27	5 862 981
ОКС-Котельная	862,3	14 026,27	12 094 853
ОКС-Станция мазутно-насосная	210,7	14 026,27	2 955 335
ОКС-Компрессорная станция	337,9	14 026,27	4 739 477
ОКС-Бытовой корпус	2 274,2	14 026,27	31 898 543
ОКС-Малярный участок гаража автобазы	238,2	14 026,27	3 341 058
ОКС-Производственный корпус автобазы с АБК	1 555,8	14 026,27	21 822 071
ОКС-Административно-бытовой корпус	598,7	14 026,27	8 397 528
ОКС-Пункт тех. обслуживания автомашин автобазы	3 885,8	14 026,27	54 503 280
ОКС-Административно-бытовой корпус автобазы	1 036,9	14 026,27	14 543 839
ОКС-Склад заполнителей с навесом	905,9	14 026,27	12 706 398
ОКС-Мойка автобазы	277,3	14 026,27	3 889 485
ОКС-Цех сантехзаготовок	1 817	14 026,27	25 485 733
Итого, руб.:			784 171 051

7.2. Затратный подход.

7.2.1. Определение рыночной стоимости сооружений затратным подходом с использованием программно-информационного комплекса «СтОФ».

Наиболее предпочтительным и распространённым является первый метод, но он опирается на известную информацию о предложении новых идентичных объектов. Метод поэлементного расчёта основан на работе с перечнем комплектующих узлов и деталей оцениваемого объекта, где собирается ценовая информация по всей номенклатуре перечня. Это наиболее трудоёмкий метод, и его применение возможно лишь при наличии развитого рынка комплектующих изделий. На практике данный метод практически не применяется. Третий, индексный метод, по мнению оценщика наименее точный, и его применение может быть обосновано только отсутствием информации, необходимой для первых двух методов.

На основании описания подходов оценки и анализа рынка объектов оценки, принимается решение в рамках затратного подхода осуществить расчет: индексным методом, с использованием программно-информационного комплекса «СтОФ» версии 4.97, разработанного НИИ статистики Росстата и ЗАО «Кодинфо» по поручению Росстата, прошедшего успешное тестирование в территориальных органах государственной статистики, рекомендованного Росстатом и Торгово-промышленной палатой РФ и одобренного Министерством имущественных отношений Российской Федерации. Оценка основных фондов с использованием Комплекса «СтОФ» производится автоматически с помощью индексов-дефляторов (коэффициент переоценки), разработанных НИИ статистики совместно с Управлением статистики основных фондов и строительства Росстата.

Определение износа зданий и сооружений:

Расчёт физического износа произведен по методологии срока жизни. Нормативный срок службы зданий был определен согласно «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете» (утв. ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР от 25 февраля 1972 г. N 9.17.).

Таблица 58.

Расчёт физического износа методом срока жизни

№ п/п	Наименование	Дата ввода	$T_{хр}$, лет	Ифиз, %
1	ОКС-Склад инертных материалов	31.12.2009	7	7
2	ОКС-Цех №3,4	01.01.1997	38	47,5
3	ОКС-Пристройка к цеху №5(столярный цех)	31.01.2012	5	5
4	ОКС-Проходная (пристройка диспетчеров весовой)	31.01.2012	5	5
5	ОКС-Здание бытовое СГП (быв.общ.)	01.01.1997	50	62,5
6	ОКС-Пристройка к мазутно-насосной станции	31.01.2012	5	5

7	ОКС-Склад металла	01.01.1997	36	45
8	ОКС-Участок ремонта панелевозов автобазы	31.12.2013	3	3
9	ОКС-Здание с емкостями резервного хранения воды	31.12.2009	7	7
10	Бункер подогрева инертных материалов	01.01.1978	38	80
11	Цементная банка	01.01.1978	38	57
12	Цементопровод	31.08.2003	13	80
13	СГП у цеха № 1	01.01.1964	52	80
14	СГП у цеха № 2	01.01.1955	61	80
15	СГП у цеха № 4	01.01.1988	28	56
16	СГП у цеха №1-5	01.07.1995	21	42
17	Крановые пути	01.01.1963	53	80
18	СГП №1 у цеха № 3	01.07.1978	38	76
19	Полигон на горе	01.01.1978	38	76
20	Полигон-кассетный участок	31.01.2012	4	8
21	Канализация наружная	01.01.1978	38	76
22	Галерея переходная	01.01.1978	38	76
23	Водопровод наружный	01.01.1978	38	80
24	Автодорога	01.11.2001	15	48
25	Склад №2 мет.	01.12.1978	38	80
26	Крановый путь (башенный кран)	30.09.2003	13	54
27	Кабельная сеть	01.01.1955	61	80
28	Освещение площадок заводоуправления	30.09.2003	13	29
29	Автодорога	31.10.2001	15	48
30	Автодорога и площадка	31.07.2000	16	52
31	Канализационные сети	01.12.1988	28	56
32	Наружное освещение	01.12.1988	28	62
33	Газоснабжение котельной	01.12.1988	28	47
34	Очистные сооружения	31.03.2005	11	44
35	Паропровод	31.03.2003	13	33
36	Приемная емкость мазута	31.12.2009	7	35

Функциональный износ для зданий и сооружений не выявлен.

Внешний износ для зданий и сооружений не выявлен.

Полная восстановительная стоимость определена индексным методом, с использованием программно-информационного комплекса «СтОФ» версии 4.97, разработанного НИИ статистики Росстата и ЗАО «Кодинфо» по поручению Росстата, прошедшего успешное тестирование в территориальных органах государственной статистики, рекомендованного Росстатом и Торгово-промышленной палатой РФ и одобренного Министерством имущественных отношений Российской Федерации. Оценка основных фондов с использованием Комплекса «СтОФ» производится автоматически с помощью индексов-дефляторов (коэффициент переоценки), разработанных НИИ статистики совместно с Управлением статистики основных фондов и строительства Росстата.

Таблица 59.

Определение стоимости с использованием «СтОФ»

№	Наименование	Код ОКОФ	Балансовая стоимость, руб.	Дата балансовой стоимости	Коэффициент пересчёта	Полная восстановительная стоимость, руб.
1	ОКС-Склад инертных материалов	110001140	1 050 617,98	31.12.2009	1,3497	21 208 308
2	ОКС-Цех №3,4	110001150	7 985 490,34	01.01.1997	8,8743	477 334 001
3	ОКС-Пристройка к цеху №5(столярный цех)	114527391	3 006 838,69	31.01.2012	1,1834	3 477 337
4	ОКС-Проходная (пристройка диспетчеров весовой)	134527614	9 512 397,07	31.01.2012	1,1834	548 872
5	ОКС-Здание бытовое СГП (быв.общ.)	110001140	15 713 623,9	01.01.1997	8,8743	159 632
6	ОКС-Пристройка к мазутно-насосной станции	110001140	53 788 106	31.01.2012	1,1834	4 565 941
7	ОКС-Склад металла	110001140	2 938 393,73	01.01.1997	8,8743	4 492 520
8	ОКС-Участок ремонта	110001160	463 804,03	31.12.2013	1,0612	6 926 420

	панелевозов автобазы					
9	ОКС-Здание с емкостями резервного хранения воды	114526298	17 988	31.12.2009	1,3497	23 399 154
10	Бункер подогрева инертных материалов	122811294	137 168,00	01.01.1997	8,8743	1 217 270
11	Цементная банка	122812030	233 803,61	01.01.1997	8,8743	2 074 843
12	Цементопровод	120001110	215 518,92	31.08.2003	2,5837	556 836
13	СГП у цеха № 1	120001121	395 265,86	01.01.1997	8,8743	3 507 708
14	СГП у цеха № 2	120001121	4 382 070,19	01.01.1997	8,8743	38 887 805
15	СГП у цеха № 4	120001121	7 042 802,29	01.01.1997	8,8743	62 499 940
16	СГП у цеха №1-5	120001121	7 514 620,14	01.01.1997	8,8743	66 686 994
17	Крановые пути	122811252	1 200 178,10	01.01.1997	8,8743	10 650 741
18	СГП №1 у цеха № 3	120001121	6 058 389,88	01.01.1997	8,8743	53 763 969
19	Полигон на горе	120001121	7 642 002,69	01.01.1997	8,8743	67 817 424
20	Полигон-кассетный участок	120001121	23 850 989,61	31.01.2012	1,1834	28 225 261
21	Канализация наружная	124527372	1 101 572,41	01.01.1997	8,8743	9 775 684
22	Галерея переходная	122811250	952 558,01	01.01.1997	8,8743	8 453 286
23	Водопровод наружный	124527361	453 741,46	01.01.1997	8,8743	4 026 638
24	Автодорога	124527316	1 010 398,70	01.11.2001	3,1805	3 213 573
25	Склад №2 мет.	110001190	250 143,00	01.01.1997	8,8743	2 219 844
26	Крановый путь (башенный кран)	122811252	76 835,13	30.09.2003	2,5454	195 576
27	Кабельная сеть	124527341	614 099,50	01.01.1997	8,8743	5 449 703
28	Освещение площадок заводууправления	124527342	47 365,00	30.09.2003	2,5454	120 563
29	Автодорога	124527316	95 988,49	31.10.2001	3,1822	305 455
30	Автодорога и площадка	124527316	305 143,06	31.07.2000	4,3357	1 323 009
31	Канализационные сети	124527372	64 600,00	01.01.1997	8,8743	573 280
32	Наружное освещение	124527342	7 739,00	01.01.1997	8,8743	68 678
33	Газоснабжение котельной	120001110	446 218,33	01.01.1997	8,8743	3 959 875
34	Очистные сооружения	124527375	3 620 774,35	31.03.2005	2,1522	7 792 631
35	Паропровод	120001110	413 103,00	31.03.2003	2,7443	1 133 679
36	Приемная емкость мазута	122812030	1 544 276,63	31.12.2009	1,3497	2 084 310

Таблица 60.

Определение стоимости с учётом износа

№	Наименование	Полная восстановительная стоимость, руб.	Физический износ, %	Итоговая стоимость без НДС, руб.	Итоговая стоимость с НДС, руб.
1	ОКС-Склад инертных материалов	21 208 308	7	19 723 726	23 273 997
2	ОКС-Цех №3,4	477 334 001	47,5	250 600 351	295 708 414
3	ОКС-Пристройка к цеху №5(столярный цех)	3 477 337	5	3 303 470	3 898 095
4	ОКС-Проходная (пристройка диспетчеров весовой)	548 872	5	521 429	615 286
5	ОКС-Здание бытовое СГП (быв.общ.)	159 632	62,5	59 862	70 637
6	ОКС-Пристройка к мазутно-насосной станции	4 565 941	5	4 337 644	5 118 420
7	ОКС-Склад металла	4 492 520	45	2 470 886	2 915 645
8	ОКС-Участок ремонта панелевозов автобазы	6 926 420	3	6 718 627	7 927 980
9	ОКС-Здание с емкостями резервного хранения воды	23 399 154	7	21 761 213	25 678 232
10	Бункер подогрева инертных материалов	1 217 270	80	243 454	287 276
11	Цементная банка	2 074 843	57	892 182	1 052 775
12	Цементопровод	556 836	80	111 367	131 413
13	СГП у цеха № 1	3 507 708	80	701 542	827 820
14	СГП у цеха № 2	38 887 805	80	7 777 561	9 177 522
15	СГП у цеха № 4	62 499 940	56	27 499 974	32 449 969
16	СГП у цеха №1-5	66 686 994	42	38 678 457	45 640 579
17	Крановые пути	10 650 741	80	2 130 148	2 513 575
18	СГП №1 у цеха № 3	53 763 969	76	12 903 353	15 225 957
19	Полигон на горе	67 817 424	76	16 276 182	19 205 895
20	Полигон-кассетный участок	28 225 261	8	25 967 240	30 641 343

21	Канализация наружная	9 775 684	76	2 346 164	2 768 474
22	Галерея переходная	8 453 286	76	2 028 789	2 393 971
23	Водопровод наружный	4 026 638	80	805 328	950 287
24	Автодорога	3 213 573	48	1 671 058	1 971 848
25	Склад №2 мет.	2 219 844	80	443 969	523 883
26	Крановый путь (башенный кран)	195 576	54	89 965	106 159
27	Кабельная сеть	5 449 703	80	1 089 941	1 286 130
28	Освещение площадок заводоуправления	120 563	29	85 600	101 008
29	Автодорога	305 455	48	158 837	187 428
30	Автодорога и площадка	1 323 009	52	635 044	749 352
31	Канализационные сети	573 280	56	252 243	297 647
32	Наружное освещение	68 678	62	26 098	30 796
33	Газоснабжение котельной	3 959 875	47	2 098 734	2 476 506
34	Очистные сооружения	7 792 631	44	4 363 873	5 149 370
35	Паропровод	1 133 679	33	759 565	896 287
36	Приемная емкость мазута	2 084 310	35	1 354 802	1 598 666
	Итого:				543 848 642

7.3. Согласование результатов

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Расчёт производился с точки зрения затратного подхода. Следовательно, затратному подходу присвоен 100% удельный вес.

Расчёт итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки представлен ниже в таблице.

Таблица 61.

Расчёт итоговой стоимости

№ п/п	Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.			Удельный вес, %			Рыночная стоимость (с общепринятым округлением), руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
	Комплекс зданий и сооружений, в том числе:							
1	ОКС-Гараж со складом ГСМ	не применялся	16 455 620	не применялся	0	100	0	16 455 620
2	ОКС-Склад для хранения комплектующих (3-х этажное панельное здание)	не применялся	20 178 356	не применялся	0	100	0	20 178 356
3	ОКС-Контора ЗСЦ	не применялся	6 725 596	не применялся	0	100	0	6 725 596
4	ОКС-Бетоносмесительный узел № 2	не применялся	171 769 910	не применялся	0	100	0	171 769 910
5	ОКС-Здание ЦМС (сух. смеси)	не применялся	9 007 671	не применялся	0	100	0	9 007 671
6	ОКС-Склад заполнителей	не применялся	6 475 929	не применялся	0	100	0	6 475 929
7	ОКС-Склад инертных материалов	23 273 997	не применялся	не применялся	100	0	0	23 273 997
8	ОКС-Склад цемента	не применялся	4 353 754	не применялся	0	100	0	4 353 754
9	ОКС-Склад цемента с аспирационным отделением и пр. уст.	не применялся	9 072 191	не применялся	0	100	0	9 072 191
10	ОКС-Цех №10 с СГП	не применялся	51 717 663	не	0	100	0	51 717 663

				применялся				
11	ОКС-Здание столовой	не применялся	5 986 412	не применялся	0	100	0	5 986 412
12	ОКС-Склад готовой продукции цеха №3	не применялся	38 880 820	не применялся	0	100	0	38 880 820
13	ОКС-Цех №9 с СГП	не применялся	44 756 425	не применялся	0	100	0	44 756 425
14	ОКС-Цех №3,4	295 708 414	не применялся	не применялся	100	0	0	295 708 414
15	ОКС-Цех №6	не применялся	16 572 038	не применялся	0	100	0	16 572 038
16	ОКС-Цех по производству сухих смесей	не применялся	11 929 343	не применялся	0	100	0	11 929 343
17	ОКС-Здание склада №3 овощ.	не применялся	5 581 053	не применялся	0	100	0	5 581 053
18	ОКС-Склад №1 ЦМС	не применялся	3 603 349	не применялся	0	100	0	3 603 349
19	ОКС-Пристройка к Цех №8	не применялся	3 133 469	не применялся	0	100	0	3 133 469
20	ОКС-Цех №8	не применялся	25 177 155	не применялся	0	100	0	25 177 155
21	ОКС-Трансформаторная подстанция №3	не применялся	532 998	не применялся	0	100	0	532 998
22	ОКС-Цех по производству плит из пенополистирола	не применялся	63 738 176	не применялся	0	100	0	63 738 176
23	ОКС-Цех №7	не применялся	18 877 957	не применялся	0	100	0	18 877 957
24	ОКС-Пристройка к цеху №5(столярный цех)	3 898 095	не применялся	не применялся	100	0	0	3 898 095
25	ОКС-Цех №5	не применялся	24 888 213	не применялся	0	100	0	24 888 213
26	ОКС-Контора сбыта (Административ.)	не применялся	2 614 497	не применялся	0	100	0	2 614 497
27	ОКС-Проходная (пристройка диспетчеров весовой)	615 286	не применялся	не применялся	100	0	0	615 286
28	ОКС-Здание бытовое СГП (быв. общ.)	70 637	не применялся	не применялся	100	0	0	70 637
29	ОКС-Здание заводоуправления	не применялся	16 478 062	не применялся	0	100	0	16 478 062
30	ОКС-Проходная	не применялся	3 423 813	не применялся	0	100	0	3 423 813
31	ОКС-Мастерские ПСЦ	не применялся	5 862 981	не применялся	0	100	0	5 862 981
32	ОКС-Пристройка к мазутно-насосной станции	5 118 420	не применялся	не применялся	100	0	0	5 118 420
33	ОКС-Котельная	не применялся	12 094 853	не применялся	0	100	0	12 094 853
34	ОКС-Станция мазутно-насосная	не применялся	2 955 335	не применялся	0	100	0	2 955 335
35	ОКС-Компрессорная станция	не применялся	4 739 477	не применялся	0	100	0	4 739 477
36	ОКС-Склад металла	2 915 645	не применялся	не применялся	100	0	0	2 915 645
37	ОКС-Бытовой корпус	не применялся	31 898 543	не применялся	0	100	0	31 898 543
38	ОКС-Малярный участок гаража автобазы	не применялся	3 341 058	не применялся	0	100	0	3 341 058
39	ОКС-Производственный корпус автобазы с АБК	не применялся	21 822 071	не применялся	0	100	0	21 822 071
40	ОКС-Административно-бытовой корпус	не применялся	8 397 528	не применялся	0	100	0	8 397 528

41	ОКС-Пункт тех. обслуживания автомашин автобазы	не применялся	54 503 280	не применялся	0	100	0	54 503 280
42	ОКС-Административно-бытовой корпус автобазы	не применялся	14 543 839	не применялся	0	100	0	14 543 839
43	ОКС-Склад заполнителей с навесом	не применялся	12 706 398	не применялся	0	100	0	12 706 398
44	ОКС-Мойка автобазы	не применялся	3 889 485	не применялся	0	100	0	3 889 485
45	ОКС-Участок ремонта панелевозов автобазы	7 927 980	не применялся	не применялся	100	0	0	7 927 980
46	ОКС-Цех сантехзаготовок	не применялся	25 485 733	не применялся	0	100	0	25 485 733
47	ОКС- Здание с емкостями резервного хранения воды	25 678 232	не применялся	не применялся	100	0	0	25 678 232
48	Бункер подогрева инертных материалов	287 276	не применялся	не применялся	100	0	0	287 276
49	Цементная банка	1 052 775	не применялся	не применялся	100	0	0	1 052 775
50	Цементопровод	131 413	не применялся	не применялся	100	0	0	131 413
51	СГП у цеха № 1	827 820	не применялся	не применялся	100	0	0	827 820
52	СГП у цеха № 2	9 177 522	не применялся	не применялся	100	0	0	9 177 522
53	СГП у цеха № 4	32 449 969	не применялся	не применялся	100	0	0	32 449 969
54	СГП у цеха №1-5	45 640 579	не применялся	не применялся	100	0	0	45 640 579
55	Крановые пути	2 513 575	не применялся	не применялся	100	0	0	2 513 575
56	СГП №1 у цеха № 3	15 225 957	не применялся	не применялся	100	0	0	15 225 957
57	Полигон на горе	19 205 895	не применялся	не применялся	100	0	0	19 205 895
58	Полигон-кассетный участок	30 641 343	не применялся	не применялся	100	0	0	30 641 343
59	Канализация наружная	2 768 474	не применялся	не применялся	100	0	0	2 768 474
60	Галерея переходная	2 393 971	не применялся	не применялся	100	0	0	2 393 971
61	Водопровод наружный	950 287	не применялся	не применялся	100	0	0	950 287
62	Автодорога	1 971 848	не применялся	не применялся	100	0	0	1 971 848
63	Склад №2 мет.	523 883	не применялся	не применялся	100	0	0	523 883
64	Крановый путь (башенный кран)	106 159	не применялся	не применялся	100	0	0	106 159
65	Кабельная сеть	1 286 130	не применялся	не применялся	100	0	0	1 286 130
66	Освещение площадок заводоуправления	101 008	не применялся	не применялся	100	0	0	101 008
67	Автодорога	187 428	не применялся	не применялся	100	0	0	187 428
68	Автодорога и площадка	749 352	не применялся	не применялся	100	0	0	749 352
69	Канализационные сети	297 647	не применялся	не применялся	100	0	0	297 647
70	Наружное освещение	30 796	не применялся	не применялся	100	0	0	30 796
71	Газоснабжение котельной	2 476 506	не	не	100	0	0	2 476 506

			применялся	применялся				
72	Очистные сооружения	5 149 370	не применялся	не применялся	100	0	0	5 149 370
73	Паропровод	896 287	не применялся	не применялся	100	0	0	896 287
74	Приемная емкость мазута	1 598 666	не применялся	не применялся	100	0	0	1 598 666
Итого с общепринятым округлением:								1 328 020 000

***Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, по правилам округления, составляет
1 328 020 000 (Один миллиард триста двадцать восемь миллионов двадцать тысяч) рублей.***

Глава 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

8.1. Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации ³
1	Свидетельство о ГРП на здание	Данные представлены Заказчиком
2	Данные об аналогах для расчёта производственного комплекса	www.avito.ru

8.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

№	Документ
1	Свидетельство о ГРП на здание

8.3. Приложения

№	Документ
1	Фото объекта оценки
2	Документы, предоставленные заказчиком
3	Документы с информацией об аналогах
4	Информация справочного характера для проведения корректировок
5	Документы оценщика

8.4. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
4. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
5. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке» (ФСО №3), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» ФСО №7, утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611. Применяются на основании требований Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 (в ред. От 21.07.2014).
7. Стандарты НП СРО «СВОД» утвержденные Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года, № 101/2014 от 28.10.2014г.
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков №568-р, утверждённые распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г.
9. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости, Издательство «Экономика», М., 1970 год.
10. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете» (утв. ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР от 25 февраля 1972 г. N 9 17. ИБ ЗДАНИЯ)
11. Л.Н.Тэпман «Оценка недвижимости», Изд. «Юнити».М. 2005г.

³ в приложении представлена подтверждающая информация

12. Справочник оценщика недвижимости-2016. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Том 1, под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2016г.
13. Справочник оценщика недвижимости-2016. Земельные участки, Том 3, под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2016г.

ПРИЛОЖЕНИЯ