



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 30-АА-АА/17

**"Определение рыночной стоимости объектов
движимого и недвижимого имущества в составе котельной,
расположенной по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 219"**

Дата оценки: 03 февраля 2017 г.

Дата составления: 15 марта 2017 г.

Заказчик: ООО "ЭнергоПромИнвест"

Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting")

Москва, 2017

Исполнительное резюме

В соответствии с договором №30-АА-АА/17 от 03 февраля 2017 г. ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") произвело оценку величины рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества в составе котельной, расположенной по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 219.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № 30-АА-АА/17 от 15 марта 2017 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, специалистами ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG Consulting") был сделан вывод о том, что по состоянию на 03 февраля 2017 г. рыночная стоимость Объекта оценки составляет (без учета НДС):

443 909 037

(Четыреста сорок три миллиона девятьсот девять тысяч тридцать семь)

руб.

В том числе:

Табл. 1.1

Движимое и недвижимое имущество, обремененное залогом

№ п/п	Группа имущества	Инв. номер	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Недвижимость	601	Внутриплощадочный водосток Ду 400мм	3 612 729
2	Недвижимость	603	Водогрейная котельная №1	37 478 429
3	Недвижимость	608	Водопровод 2д=325мм д=108мм д=325мм	14 649 211
4	Недвижимость	602	Газопровод высокого давления (внутренний)	650 219
5	Недвижимость	-	Газопровод среднего давления	285 288
6	Недвижимость	609	Здание КПП грузового транспорта	1 196 092
7	Недвижимость	613	Кабельная линия 20 кВ	27 456
8	Недвижимость	617	Насосная станция пожаротушения	10 035 685
9	Недвижимость	599	Теплосеть д=426 мм, металл в ППУ изоляции	7 092 872
10	Сооружения	Л7, П10766	Ограждение металлическое с егзой, въездные ворота, Д=600 м.	4 847 098
11	Сооружения	Л7/1	Ограждение внутреннее металлическое с егзой, воротами, Д=263 м.	2 124 644
12	Земельный участок	-	Земельный участок, кад. № 77:06:0012020:16	194 846 406
13	Движимое имущество	-	Оборудование котельной, в том числе:	115 570 977
13.1		П11104	Блок управления насосной станции БУКС-М	
13.2		П11105	Гидробак мембранный РЕФЛЕКС 300 литров с шаровым краном 32	
13.3		П11107	Гребенка водяная	
13.4		П11111	Задвижка клиновая DN 400/FL DN10/EP с ручным приводом AVK	
13.5		П11112	Задвижка клиновая DN 400/FL DN10/EP с электро приводом AVK	
13.6		П11117	Задвижка с электроприводом и ручным управлением дисковая DN 250	
13.7		П11109	Задвижка с электроприводом и ручным управлением Арматех дисковая DN 300(синяя)	
13.8		П11106	Задвижка с электроприводом и ручным управлением модель CP-BFV МАНАОН BVF-02/WV ЭЦМ дисковая DN 300	
13.9		П11107	Извещатель звуковой пожарный	
13.10		П11118	Клапан обратный DINANSI DN 250 модель Khior CV 02/W	
13.11		П11115	Клапан обратный КСОВ Д 300	
13.12		П11121	Круглый светильник производственного освещения со 2-м патроном дежурного освещения	
13.13		П11116	Манометр (0-0,6 Мпа) WIKAI U max-250M Pmax 20w/20VA	
13.14		П11119	Манометр (0-0,6 Мпа) МПЧ-УУ2	
13.15		П11110	Манометр WKA модель 233.50.160 Cont 821.21	
13.16		П11114	Манометр ДМ 0,5-МП-ЗУ(0-1,0 Мпа)	
13.17		П11114	Счетчик горячей воды СКБ 25	
13.18		П11100	Таль ручная ТРШБМ-2,0-У1.1	
13.19		П11103	Трансформатор понижающий ЯТП-0,25 230 У3	
13.20		П11114	Фильтр грубой очистки	
13.21		П11122	Шкаф пожарный № 6 с пожарным краном и датчиком положения	
13.22		П11112	Шкаф управления серии Посейдон Сталт ЩУ-Р4Зав. № 21882, 21883	
13.23		П11103	Щиток аварийного освещения	
13.24		П11103	Щиток рабочего освещения	
13.25		П11120	Электропит в сборе ЯАЩД-32 зав № 1324	
13.26		П11120	Ящик силовой ЯВШ-С-100УХЛ2 зав № 735	
13.27		П11103	Ящик ЯВЗ-31-100(отопление)	

№ п/п	Группа имущества	Инв. номер	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
13.28		П11103	Ящик ЯВЗ-31-1м-54 УХЛ2	
13.29		-	Котел VITOMAX 200HW фирмы Viessmann 1000кВт	
13.30		-	Горелка для сжигания газообразного и жидкого топлива мощностью до 12000кВт фирмы Saaske	
13.31		-	Газовая рампа (расход газа-1200нм3/ч; давление газа на входе-0,33-0,35 кгс/см2)	
13.32		-	Насосы первого подъема производительностью 100-700 м3/час; напором 35-20 м.в. ст. Электродвигатель мощностью 75 кВт; напряжение 380 В, число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140°С;	
13.33		-	Комплект дымовых труб	
13.34		-	Узел системы сетевой воды, в составе:	
13.35		-	Система автоматизации с ЧРП к 3 насосам первого подъема типа PL250/360-75/4 производительностью 100-700 м3/час; напором 35-20 м.в.ст. число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.	
13.36		-	Система автоматизации с ЧРП к 3 насосам второго подъема типа NL150/400V-132/4а производительностью 100-700 м3/час; напором 60-35 м.в.ст. число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.	
13.37		-	Шкаф управления с ЧРП к насосу рециркуляции типа	
13.38		-	PL100/160-2,2/4 производительностью 60-150 м3/час; напором 7,5-2,5 м.в. ст.; число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.	
13.39		-	Грязевик вертикальный DN 300	
13.40		-	Устройство подготовки проб с приборами	
13.41		-	Клапан предохранительный пружинный ПРЕГРАН полноподъемный присоединительные патрубки фланец/фланец с подрывным рычагом, углеродистая сталь, PN 40, входной патрубок DN100, выходной патрубок DN150, давление срабатывания 6,0 кгс/см Рабочая среда-пароводяная смесь, температура рабочей среды до 130 С	
13.42		-	Группа сетевых насосов Wilo	
13.43		-	Узел внутреннего газоснабжения, в составе:	
13.44		-	Клапан отсечной быстродействующий (ПЗК) DN 400, Pp 1.2 МПа комплектно с ответными фланцами по ГОСТ 12820-80, прокладками и крепежом;	
13.45		-	с электроприводом МЭО во взрывозащищенном исполнении (380 В; время закрытия - 1 сек).	
13.46		-	Рабочая среда – природный газ.	
13.47		-	Температура рабочей среды от -20°С до +40°С.	
13.48		-	Материал корпуса – углеродистая сталь.	
13.49		-	Класс герметичности по ГОСТ 9544-93 - «А».	
13.50		-	Узел системы автоматизации, в составе:	
13.51		-	Корректор расхода газа для расходомера	
13.52		-	Шкаф 2400x1200x600. Климатическое исполнение: УХЛ4 ТУ 343-009-07629824-02	
13.53		-	Щит автоматизации 1200x800x400	
13.54		-	Щит автоматизации 2000x1250x500	
13.55		-	Рабочая станция Dell Precision в корпусе Tower с предустановленной операционной системой Microsoft Windows 7 (32-bit) и периферийными устройствами	
13.56		-	Пультовая секция 1200x1100x760	
13.57		-	Узел электроснабжения, в составе:	
13.58		-	Шкаф распределительный, 660В, IP54	
13.59		-	Устройство питания постоянного тока	
13.60		-	Кран мостовой, электрический, подвесной, однобалочный г/п 5т, пролет 15м, общая длина 18м, высота подъема 8м, режим работы А3 ИСО 4301/1, оборудован радиоуправлением, укомплектован талью с уменьшенной строительной высотой, общепромышленное исполнение.	
13.61		-	Низковольтное комплектное устройство РУСН-0,4 кВ, IP54 (с выключателями фирмы «Schneider Electric»)	
13.62		-	Шкаф ИБП мощностью 20 кВА, состоящий из двух шкафов ВШГ (1800x600x800)	
13.63		-	Стабилизатор напряжения 380 В, 5 кВа, питающий и отходящий кабель сеч. 35 мм2	
13.64		-	Стабилизатор напряжения 380 В, 20 кВа, питающий и отходящий кабель сеч. 35 мм2	
13.65		-	Узел пожаротушения и ОПС, в составе:	
13.66		-	Оповещатель охранно-пожарный звуковой 24 В	
13.67		-	Извещатель пожарный дымовой линейный	
13.68		-	Узел отопления и вентиляции, в составе:	
13.69		-	Приточная установка (сторона обслуживания – левая) с частотным	

№ п/п	Группа имущества	Инв. номер	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
			преобразователем, с комплектом автоматики.	
13.70		-	Приточная установка (сторона обслуживания – правая) с частотным преобразователем, с комплектом автоматики.	
13.71		-	Воздушно-отопительный агрегат Lmax=5500м ³ /ч; N=0,61кВт; n=1310об/мин	
13.72		-	Узел связи, в составе:	
13.73		-	Трансформатор понижающий	
13.74		-	Аппарат телефонный всепогодный Tesla	
13.75		-	Оборудование насосной станции пожаротушения (инв. № 607), в т.ч.:	
13.76		-	Узел насосов пожаротушения, в составе:	
13.77		-	Насос консольно-моноблочный NB100-250/270 A-F-A-BAQE DN125/100 PN16 3*380-415 В	
13.78		-	Насос CR32-6F, DN65, PN16, 3x380В, 50 Гц, 11 кВт, 21,4 А, 2920 об/мин, HQQE	
13.79		-	Клапан 100 PR DN300-PN16 DOROT	
13.80		-	Узел электроснабжения, в составе:	
13.81		-	Низковольтное комплектное устройство РУСН-0,4 кВ, IP54 (с выключателями фирмы «Schneider Electric»)	
13.82		-	Узел пожарной сигнализации, в составе:	
13.83		-	Шкаф управления насосом подкачки с переключением со схемы «звезда» на схему «треугольник» (серия Посейдон-Н)	
13.84		-	Шкаф управления пожарным насосом с переключением со схемы «звезда» на схему «треугольник» (серия Посейдон-Н)	
13.85		-	Блок управления пожарный (серия Посейдон-Н)	
13.86		-	Узел отопления и вентиляции, водопровода и канализации, в составе:	
13.87		-	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом	
13.88		-	Прочее имущество в составе оборудования насосной станции пожаротушения	
13.89		-	Оборудование здания КПП грузового транспорта (инв. № 612)	
13.90		-	Узел электроснабжения, в составе:	
13.91		-	Шкаф распределительный, 660В, IP54	
13.92		-	Узел отопления и вентиляции, в составе:	
13.93		-	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом (N= 1 кВт)	
13.94		-	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом (N= 0,5 кВт)	
13.95		-	Узел пожарной сигнализации, в составе:	
13.96		-	Резервированный источник питания	
13.97		-	Блок индикации с клавиатурой, Болид Орион	
13.98		-	Прибор приемно-контрольный, Болид Орион	
13.99		-	Оборудование внутреннего газопровода (инв.№ 614)	
13.100		-	Кран шаровой DN700, PN1.6МПа	
13.101		-	Газорегуляторный пункт шкафной ГРПШ-5900-RU	
13.102		-	КТП 20/04 кВ электрического снабжения (инв. № 615)	
13.103		-	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 20/0,4кВ	
13.104		-	Сети радиодиффузии (инв. № 598)	
13.105		-	Унифицированный радиотрансляционный узел с антенной Корвет	
			Итого:	392 417 106

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.2

Движимое и недвижимое имущество, без обременений

№ п/п	Группа имущества	Инв. номер	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Недвижимость	604	Водопровод Ду 300мм	501 694
2	Недвижимость	584	Временная сеть бытовой канализации	143 559
3	Недвижимость	611	Кабельная линия 0,4 кВ	22 458 398
4	Недвижимость	582	Комплектное модульное здание из блок-контейнеров	1 487 417
5	Недвижимость	597	Эстакада технологических трубопроводов	11 219 815
6	Земельный участок	-	Земельный участок, кад. № 77:13:0030103:23	13 077 983
7	Движимое имущество	000018-1	Бытовка 2	50 443
8	Движимое имущество	00018-13	Бытовка 9	50 443
9	Движимое имущество	00018-14	Бытовка 10	50 443
10	Движимое имущество	00018-7	Биотуалет	16 593
11	Движимое имущество	00018-8	Биотуалет 2	16 593
12	Движимое имущество	00018-9	Бытовка	50 443



№ п/п	Группа имущества	Инв. номер	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
13	Движимое имущество	7	Пункт видеонаблюдения	160 043
14	Движимое имущество	П0000189	Автоматический воздухоотводчик Ру10, dy15	15 703
15	Движимое имущество	П0000208	Датчик гидростат. давления Метран-100-ДГ-1432-01-МП-t1-015-100кПа-16-42-БВН04	28 530
16	Движимое имущество	П0000178	Дисковый поворотный затвор с руч.рычагом Ру16 dy100 Тип 497-Е	63 508
17	Движимое имущество	П0000177	Дисковый поворотный затвор с руч.рычагом Ру16 dy200 Тип 497-Е	109 918
18	Движимое имущество	П0000190	Задвижка клиновья, фланцевая Ру 16, dy200 111-UGSF	169 239
19	Движимое имущество	П0000191	Задвижка клиновья, фланцевая Ру 16, dy300 111-UGSF	383 840
20	Движимое имущество	П0000197	Клапан термозапорный межфланцевый dy300КТЗ-001-300/МФ	41 051
21	Движимое имущество	П0000194	Клапан электромагнитный dy200 ВН8Н-1К	236 042
22	Движимое имущество	П0000205	Манометр показывающий МП-100	8 559
23	Движимое имущество	П0000176	Регулятор давления прям.действия"до себя"Ру16 dy50 Kys=32м3/ч, диапазон настр.100-400кПа ZSN-3	45 363
24	Движимое имущество	П0000193	Счетчик турбинный газовый dy300,СГ-ЭКВЗ-Т2-6500/1,6	821 015
25	Движимое имущество	П0000209	Теплосчетчик электромагнитный Ру25, dy200,КМ-5-4	285 296
Итого:				51 491 931

Источник информации: расчеты Оценщика

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 (ФСО №1, 2, 3), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО № 7), от 1 июня 2015 г. № 328 (ФСО № 10), стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик, подписавший настоящий Отчет.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,
Руководитель проектов по оценке
Департамента по оценке
ООО "ЭсАрдЖи-Оценка" ("SRG-Appraisal")

Т.В. Козлова

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ	12
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	13
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
4.1. Сведения о Заказчике	14
4.2. Сведения об Оценщике	14
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	16
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	16
5.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	16
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	18
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	24
6.2. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего Отчета	24
6.3. Описание месторасположения Объекта оценки	28
6.3.1. Описание оцениваемого имущественного комплекса котельной	30
6.3.2. Фотографии Объекта оценки	37
6.3.3. Выводы об Объекте оценки	51
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	52
7.1. Информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	52
7.2. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году	53
7.3. Рынок теплоснабжения России.....	57
7.4. Анализ земельного рынка	59
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	68
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	71
9.1. Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках затратного подхода	72
9.1.1. Определение стоимости оцениваемого земельного участка общей площадью 45 000 кв. м, кад. № 77:06:0012020:16.....	73
9.1.2. Определение стоимости оцениваемого земельного участка общей площадью 3 060 кв. м, кад. № 77:13:0030103:23.....	87

9.1.3. Определение стоимости зданий/сооружений.....	96
9.2. Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов движимого имущества в рамках затратного подхода	105
9.2.1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	107
9.2.2. Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода.....	109
9.2.3. Определение рыночной стоимости Объекта оценки.....	121
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	122
10.1. Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	122
11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ..	126
12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	135
13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. CD ДИСК С ДОКУМЕНТАМИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫМИ ЗАКАЗЧИКОМ.....	145

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объекты движимого и недвижимого имущества в составе котельной (г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 219). Полный перечень объектов имущества приведен в Табл. 1.1
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Сведения о составе Объекта оценки приведены в Табл. 1.1
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Сведения, достаточные для идентификации Объекта оценки приведены в Табл. 1.1
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности на объекты движимого и недвижимого имущества (здания/сооружения), право долгосрочной аренды на земельные участки
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Часть имущества находится в залоге у ПАО «БМ-Банк»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для совершения сделки купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	03.02.2017 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Все исходные данные по Объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.</p> <p>Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</p> <p>Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.</p> <p>В ходе оценки Оценщик делает вывод об относимости имущества к имуществу субъектов естественных монополий; образует ли оно единый комплекс или несколько взаимосвязанных комплексов; обоснование того, что продажа указанного имущества по частям возможна/невозможна, так как приведет к определенным неблагоприятным последствиям (например, срыв отопительного сезона и т.д.)</p>
Результат определения стоимости	Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра, если таковые существуют	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не выявлена потребность привлечения отраслевых экспертов.
<i>Источник информации: Договор № 30-АА-АА/17 от "03" февраля 2017 г.</i>	

Перечень объектов имущества включенных в состав Объектов оценки

№ п/п	Инв. номер	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей
1	601	Внутриплощадочный водосток Ду 400мм
2	603	Водогрейная котельная №1
3	608	Водопровод 2д=325мм д=108мм д=325мм
4	604	Водопровод Ду 300мм
5	584	Временная сеть бытовой канализации
6	602	Газопровод высокого давления (внутренний)
7	---	Газопровод среднего давления
8	609	Здание КПП грузового транспорта
9	611	Кабельная линия 0,4 кВ
10	613	Кабельная линия 20 кВ
11	582	Комплектное модульное здание из блок-контейнеров
12	617	Насосная станция пожаротушения
13	599	Теплосеть д=426 мм, металл в ППУ изоляции
14	597	Эстакада технологических трубопроводов
15	Л7, П10766	Ограждение металлическое с егзой, въездные ворота, Д=600 м.
16	Л7/1	Ограждение внутреннее металлическое с егзой, воротами, Д=263 м.
17	-	Земельный участок, кад. № 77:06:001202:16
18	-	Земельный участок, кад. № 77:13:0030103:23
19	000018-1	Бытовка 2
20	00018-13	Бытовка 9
21	00018-14	Бытовка 10
22	00018-7	Биотуалет
23	00018-8	Биотуалет 2
24	00018-9	Бытовка
25	7	Пункт видеонаблюдения
26	П0000189	Автоматический воздухоотводчик Py10, dy15
27	П0000208	Датчик гидростат. давления Метран-100-ДГ-1432-01-МП-t1-015-100кПа-16-42-БВН04
28	П0000178	Дисковый поворотный затвор с руч.рычагом Py16 dy100 Тип 497-Е
29	П0000177	Дисковый поворотный затвор с руч.рычагом Py16 dy200 Тип 497-Е
30	П0000190	Задвижка клиновья,фланцевая Py 16, dy200 111-UGSF
31	П0000191	Задвижка клиновья,фланцевая Py 16, dy300 111-UGSF
32	П0000197	Клапан термозапорный межфланцевый dy300КТ3-001-300/МФ
33	П0000194	Клапан электромагнитный dy200 ВН8Н-1К
34	П0000205	Манометр показывающий МП-100
35	П0000176	Регулятор давления прям.действия"до себя"Py16 dy50 Kys=32м3/ч, диапазон настр.100-400кПа ZSN-3
36	П0000193	Счетчик турбинный газовый dy300,СГ-ЭКВ3-Т2-6500/1,6
37	П0000209	Теплосчетчик электромагнитный Py25, dy200,КМ-5-4
38	-	Оборудование котельной, в том числе:
38.1	П11104	Блок управления насосной станции БУКС-М
38.2	П11105	Гидробак мембранный РЕФЛЕКС 300 литров с шаровым краном 32
38.3	П11107	Гребенка водяная
38.4	П11111	Задвижка клиновья DN 400/FL DN10/EP с ручным приводом AVK
38.5	П11112	Задвижка клиновья DN 400/FL DN10/EP с электро приводом AVK
38.6	П11117	Задвижка с электроприводом и ручным управлением дисковая DN 250
38.7	П11109	Задвижка с электроприводом и ручным управлением Арматех дисковая DN 300(синяя)
38.8	П11106	Задвижка с электроприводом и ручным управлением модель CP-BFV МАНАОН BFV-02/WV ЭЦМ дисковая DN 300
38.9	П11107	Извещатель звуковой пожарный
38.10	П11118	Клапан обратный DINANSI DN 250 модель Khior CV 02/W
38.11	П11115	Клапан обратный КСОВ Д 300
38.12	П11121	Круглый светильник производственного освещения со 2-м патроном дежурного освещения
38.13	П11116	Манометр (0-0,6 Мпа) WIKAI U max-250M Pmax 20w/20VA
38.14	П11119	Манометр (0-0,6 Мпа) МПЧ-УУ2
38.15	П11110	Манометр WKA модель 233.50.160 Cont 821.21
38.16	П11114	Манометр ДМ 0,5-МП-3У(0-1,0 Мпа)
38.17	П11114	Счетчик горячей воды СКБ 25
38.18	П11100	Таль ручная ТРШБМ-2,0-У1.1
38.19	П11103	Трансформатор понижающий ЯТП-0,25 230 У3
38.20	П11114	Фильтр грубой очистки
38.21	П11122	Шкаф пожарный № 6 с пожарным краном и датчиком положения
38.22	П11112	Шкаф управления серии Посейдон Сталт ЩУ-Р4Зав. № 21882, 21883
38.23	П11103	Щиток аварийного освещения
38.24	П11103	Щиток рабочего освещения
38.25	П11120	Электрощит в сборе ЯАЩД-32 зав № 1324
38.26	П11120	Ящик силовой ЯВШ-С-100УХЛ2 зав № 735
38.27	П11103	Ящик ЯВ3-31-100(отопление)
38.28	П11103	Ящик ЯВ3-31-1м-54 УХЛ2
38.29	-	Котел VITOMAX 200HW фирмы Viessmann 10000кВт

№ п/п	Инв. номер	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей
38.30	-	Горелка для сжигания газообразного и жидкого топлива мощностью до 12000кВт фирмы Saacke
38.31	-	Газовая рампа (расход газа-1200нм3/ч; давление газа на входе-0,33-0,35 кгс/см2)
38.32	-	Насосы первого подъема производительностью 100-700 м3/час; напором 35-20 м.в. ст. Электродвигатель мощностью 75 кВт; напряжение 380 В, число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140°С;
38.33	-	Комплект дымовых труб
38.34	-	Узел системы сетевой воды, в составе:
38.35	-	Система автоматизации с ЧПП к 3 насосам первого подъема типа IL250/360-75/4 производительностью 100-700 м3/час; напором 35-20 м.в.ст. число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.
38.36	-	Система автоматизации с ЧПП к 3 насосам второго подъема типа NL150/400V-132/4а производительностью 100-700 м3/час; напором 60-35 м.в.ст. число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.
38.37	-	Шкаф управления с ЧПП к насосу рециркуляции типа
38.38	-	IL100/160-2,2/4 производительностью 60-150 м3/час; напором 7,5-2,5 м.в. ст.; число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.
38.39	-	Грязевик вертикальный DN 300
38.40	-	Устройство подготовки проб с приборами
38.41	-	Клапан предохранительный пружинный ПРЕГРАН полноподъемный присоединительные патрубки фланец/фланец с подрывным рычагом, углеродистая сталь, PN 40, входной патрубок DN100, выходной патрубок DN150, давление срабатывания 6,0 кгс/см Рабочая среда-пароводяная смесь, температура рабочей среды до 130 С
38.42	-	Группа сетевых насосов Wilo
38.43	-	Узел внутреннего газоснабжения, в составе:
38.44	-	Клапан отсечной быстросействующий (ПЗК) DN 400, Рр 1.2 МПа комплектно с ответными фланцами по ГОСТ 12820-80, прокладками и крепежом;
38.45	-	с электроприводом МЭО во взрывозащищенном исполнении (380 В; время закрытия - 1 сек).
38.46	-	Рабочая среда – природный газ.
38.47	-	Температура рабочей среды от -20°С до +40°С.
38.48	-	Материал корпуса – углеродистая сталь.
38.49	-	Класс герметичности по ГОСТ 9544-93 - «А».
38.50	-	Узел системы автоматизации, в составе:
38.51	-	Корректор расхода газа для расходомера
38.52	-	Шкаф 2400x1200x600. Климатическое исполнение: УХЛ4 ТУ 343-009-07629824-02
38.53	-	Щит автоматизации 1200x800x400
38.54	-	Щит автоматизации 2000x1250x500
38.55	-	Рабочая станция Dell Precision в корпусе Tower с предустановленной операционной системой Microsoft Windows 7 (32-bit) и периферийными устройствами
38.56	-	Пультовая секция 1200x1100x760
38.57	-	Узел электроснабжения, в составе:
38.58	-	Шкаф распределительный, 660В, IP54
38.59	-	Устройство питания постоянного тока
38.60	-	Кран мостовой, электрический, подвесной, однобалочный г/п 5т, пролет 15м, общая длина 18м, высота подъема 8м, режим работы АЗ ИСО 4301/1, оборудован радиоуправлением, укомплектован талью с уменьшенной строительной высотой, общепромышленное исполнение.
38.61	-	Низковольтное комплектное устройство РУСН-0,4 кВ, IP54 (с выключателями фирмы «Schneider Electric»)
38.62	-	Шкаф ИБП мощностью 20 кВА, состоящий из двух шкафов ВШГ (1800x600x800)
38.63	-	Стабилизатор напряжения 380 В, 5 кВа, питающий и отходящий кабель сеч. 35 мм2
38.64	-	Стабилизатор напряжения 380 В, 20 кВа, питающий и отходящий кабель сеч. 35 мм2
38.65	-	Узел пожаротушения и ОПС, в составе:
38.66	-	Оповещатель охранно-пожарный звуковой 24 В
38.67	-	Извещатель пожарный дымовой линейный
38.68	-	Узел отопления и вентиляции, в составе:
38.69	-	Приточная установка (сторона обслуживания – левая) с частотным преобразователем, с комплектом автоматики.
38.70	-	Приточная установка (сторона обслуживания – правая) с частотным преобразователем, с комплектом автоматики.
38.71	-	Воздушно-отопительный агрегат Lmax=5500м/ч; N=0,61кВт; n=1310об/мин
38.72	-	Узел связи, в составе:
38.73	-	Трансформатор понижающий
38.74	-	Аппарат телефонный всепогодный Tesla
38.75	-	Оборудование насосной станции пожаротушения (инв. № 607), в т.ч.:
38.76	-	Узел насосов пожаротушения, в составе:
38.77	-	Насос консольно-моноблочный NB100-250/270 A-F-A-BAQE DN125/100 PN16 3*380-415 В
38.78	-	Насос CR32-6F, DN65, PN16, 3x380В, 50 Гц, 11 кВт, 21,4 А, 2920 об/мин, HQQE
38.79	-	Клапан 100 PR DN300-PN16 DOROT
38.80	-	Узел электроснабжения, в составе:
38.81	-	Низковольтное комплектное устройство РУСН-0,4 кВ, IP54 (с выключателями фирмы «Schneider Electric»)
38.82	-	Узел пожарной сигнализации, в составе:
38.83	-	Шкаф управления насосом подкачки с переключением со схемы «звезда» на схему «треугольник» (серия Посейдон-Н)
38.84	-	Шкаф управления пожарным насосом с переключением со схемы «звезда» на схему «треугольник» (серия

№ п/п	Инв. номер	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей
		Посейдон-Н)
38.85	-	Блок управления пожарный (серия Посейдон-Н)
38.86	-	Узел отопления и вентиляции, водопровода и канализации, в составе:
38.87	-	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом
38.88	-	Прочее имущество в составе оборудования насосной станции пожаротушения
38.89	-	Оборудование здания КПП грузового транспорта (инв. № 612)
38.90	-	Узел электроснабжения, в составе:
38.91	-	Шкаф распределительный, 660В, IP54
38.92	-	Узел отопления и вентиляции, в составе:
38.93	-	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом (N= 1 кВт)
38.94	-	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом (N= 0,5 кВт)
38.95	-	Узел пожарной сигнализации, в составе:
38.96	-	Резервированный источник питания
38.97	-	Блок индикации с клавиатурой, Болид Орион
38.98	-	Прибор приемно-контрольный, Болид Орион
38.99	-	Оборудование внутреннего газопровода (инв.№ 614)
38.100	-	Кран шаровой DN700, PN1.6МПа
38.101	-	Газорегуляторный пункт шкафной ГРПШ-5900-RU
38.102	-	КТП 20/04 кВ электрического снабжения (инв. № 615)
38.103	-	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 20/0,4кВ
38.104	-	Сети радификации (инв. № 598)
38.105	-	Унифицированный радиотрансляционный узел с антенной Корвет

Источник информации: Договор № 30-АА-АА/17 от "03" февраля 2017 г.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).
- Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. № 328 (далее ФСО № 10).

Кроме того, Оценщик использовал стандарты и правила СРО, в которой он состоит (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 10). Оценщик является членом НП СРО "ДСО", в связи с чем применение стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО "ДСО" является обязательным на основании п. 3 ФСО № 3.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Общие допущения

- Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
- Настоящий Отчет является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов и предназначен для единственной цели, указанной выше. Оценщик не может принять ответственность, если она возлагается кем-то другим для объявленной цели или любой другой.
- Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
- Все исходные данные по Объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2016. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.
- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
- Осмотр проведен на дату, максимально близкую к дате оценки, 20.02.2017. В дальнейших расчетах Оценщик исходил из допущения, что между датой осмотра и датой оценки с Объектом оценки не произошло существенных изменений, влияющих на его стоимость.

Специальные допущения

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Заказчиком оценки является ООО "ЭнергоПромИнвест" (далее – Заказчик).

Табл. 4.1

Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭнергоПромИнвест" (ООО "ЭнергоПромИнвест ")
Юридический адрес	115035, г. Москва, Климентовский пер., д. 10, стр. 3
Почтовый адрес	115193, г. Москва, а/я 44
ОГРН	1057748250339
Дата присвоения ОГРН	19.09.2005 г.
ИНН	7713565253
КПП	770501001

4.2. Сведения об оценщике

Исполнителем услуг по оценке является ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting"):

Табл. 4.2

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting")
Место нахождения (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ОГРН	1022200911260
Дата присвоения ОГРН	04.12.2002
Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности	ПАО СК "Росгосстрах": - договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, №19/16/134/933 от 12 января 2017 г., страховая сумма – 520 000 000 (Пятьсот двадцать миллионов) рублей, франшиза (безусловная, по каждому страховому случаю) – не установлена, срок действия договора 12 февраля 2016 г. по 31 мая 2018 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор не имеет имущественных интересов в Объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления Отчета редакции).

Оценщиком, выполнившим настоящий Отчет об оценке, является Афанасьев Евгений Аркадьевич (далее - Оценщик).

Табл. 4.3

Сведения об Оценщике

Оценщик	Афанасьев Евгений Аркадьевич
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке: № 0128, дата выдачи: 05.05.2014, наименование учебного заведения: НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия", программа: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП СРО "ДСО", адрес: 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, Свидетельство № 755 (номер согласно реестру членов НП СРО "ДСО") от 29 июля 2014 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Договор страхования ответственности оценщиков № 0078330-0465822/16 ОО от 18 июля 2016 г.; выдан ООО "СК "Согласие"; срок действия с 19.07.2016 по 18.07.2017; страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Номер контактного телефона	+7 (495) 797 30 31
Почтовый адрес Оценщика	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Адрес электронной почты Оценщика	AfanasevEA@srgroup.ru

Основание привлечения Оценщика к проведению настоящей оценки	Трудовой договор № 315 от 19.08.2013.
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик, проводивший работы по оценке, не имеет имущественных интересов в отношении объекта оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные специалисты в рамках настоящего Отчета не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является Задание на оценку по Договору на проведение оценки № 30-АА-АА/17 от 03 февраля 2017 г. (далее – Договор), заключенный между ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") и ООО "ЭнергоПромИнвест".

5.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объектом оценки являются объекты движимого и недвижимого имущества в составе котельной, расположенной по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 219.

Полный перечень объектов имущества приведен в таблице ниже.

Табл. 5.1

Перечень оцениваемых объектов

№ п/п	Инв. номер	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей
1	601	Внутриплощадочный водосток Ду 400мм
2	603	Водогрейная котельная №1
3	608	Водопровод 2д=325мм д=108мм д=325мм
4	604	Водопровод Ду 300мм
5	584	Временная сеть бытовой канализации
6	602	Газопровод высокого давления (внутренний)
7	---	Газопровод среднего давления
8	609	Здание КПП грузового транспорта
9	611	Кабельная линия 0,4 кВ
10	613	Кабельная линия 20 кВ
11	582	Комплектное модульное здание из блок-контейнеров
12	617	Насосная станция пожаротушения
13	599	Теплосеть д=426 мм, металл в ППУ изоляции
14	597	Эстакада технологических трубопроводов
15	Л7, П10766	Ограждение металлическое с егзой, въездные ворота, Д=600 м.
16	Л7/1	Ограждение внутреннее металлическое с егзой, воротами, Д=263 м.
17	-	Земельный участок, кад. № 77:06:0012020:16
18	-	Земельный участок, кад. № 77:13:0030103:23
19	000018-1	Бытовка 2
20	00018-13	Бытовка 9
21	00018-14	Бытовка 10
22	00018-7	Биотуалет
23	00018-8	Биотуалет 2
24	00018-9	Бытовка
25	7	Пункт видеонаблюдения
26	П0000189	Автоматический воздухоотводчик Ру10, dy15
27	П0000208	Датчик гидростат. давления Метран-100-ДГ-1432-01-МП-t1-015-100кПа-16-42-БВН04
28	П0000178	Дисковый поворотный затвор с руч.рычагом Ру16 dy100 Тип 497-Е
29	П0000177	Дисковый поворотный затвор с руч.рычагом Ру16 dy200 Тип 497-Е
30	П0000190	Задвижка клиновья,фланцевая Ру 16, dy200 111-UGSF
31	П0000191	Задвижка клиновья,фланцевая Ру 16, dy300 111-UGSF
32	П0000197	Клапан термозапорный межфланцевый dy300КТЗ-001-300/МФ
33	П0000194	Клапан электромагнитный dy200 ВН8Н-1К
34	П0000205	Манометр показывающий МП-100
35	П0000176	Регулятор давления прям.действия"до себя"Ру16 dy50 Kys=32м3/ч, диапазон настр.100-400кПа ZSN-3
36	П0000193	Счетчик турбинный газовый dy300,СГ-ЭКВЗ-Т2-6500/1,6
37	П0000209	Теплосчетчик электромагнитный Ру25, dy200,КМ-5-4
38	-	Оборудование котельной, в том числе:
38.1	П11104	Блок управления насосной станции БУКС-М
38.2	П11105	Гидробак мембранный РЕФЛЕКС 300 литров с шаровым краном 32
38.3	П11107	Гребенка водяная
38.4	П11111	Задвижка клиновья DN 400/FL DN10/EP с ручным приводом AVK
38.5	П11112	Задвижка клиновья DN 400/FL DN10/EP с электро приводом AVK
38.6	П11117	Задвижка с электроприводом и ручным управлением дисковая DN 250
38.7	П11109	Задвижка с электроприводом и ручным управлением Арматех дисковая DN 300(синяя)
38.8	П11106	Задвижка с электроприводом и ручным управлением модель CP-BFV МАНАОН BFV-02/WV ЭЦМ дисковая DN 300
38.9	П11107	Извещатель звуковой пожарный
38.10	П11118	Клапан обратный DINANSI DN 250 модель Khiop CV 02/W
38.11	П11115	Клапан обратный КСОВ Д 300

№ п/п	Инв. номер	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей
38.12	П11121	Круглый светильник производственного освещения со 2-м патроном дежурного освещения
38.13	П11116	Манометр (0-0,6 Мпа) WIKAI U max-250M Pmax 20w/20VA
38.14	П11119	Манометр (0-0,6 Мпа) МПЧ-УУ2
38.15	П11110	Манометр WKA модель 233.50.160 Cont 821.21
38.16	П11114	Манометр ДМ 0,5-МП-3У(0-1,0 Мпа)
38.17	П11114	Счетчик горячей воды СКБ 25
38.18	П11100	Таль ручная ТРШБМ-2,0-У1.1
38.19	П11103	Трансформатор понижающий ЯТП-0,25 230 У3
38.20	П11114	Фильтр грубой очистки
38.21	П11122	Шкаф пожарный № 6 с пожарным краном и датчиком положения
38.22	П11112	Шкаф управления серии Посейдон Сталт ЩУ-Р4Зав. № 21882, 21883
38.23	П11103	Щиток аварийного освещения
38.24	П11103	Щиток рабочего освещения
38.25	П11120	Электрощит в сборе ЯАЩД-32 зав № 1324
38.26	П11120	Ящик силовой ЯВШ-С-100УХЛ2 зав № 735
38.27	П11103	Ящик ЯВ3-31-100(отопление)
38.28	П11103	Ящик ЯВ3-31-1м-54 УХЛ2
38.29	-	Котел VITOMAX 200HW фирмы Viessmann 10000кВт
38.30	-	Горелка для сжигания газообразного и жидкого топлива мощностью до 12000кВт фирмы Saacke
38.31	-	Газовая рампа (расход газа-1200нм3/ч; давление газа на входе-0,33-0,35 кгс/см2)
38.32	-	Насосы первого подъема производительностью 100-700 м3/час; напором 35-20 м.в. ст. Электродвигатель мощностью 75 кВт; напряжение 380 В, число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140°С;
38.33	-	Комплект дымовых труб
38.34	-	Узел системы сетевой воды, в составе:
38.35	-	Система автоматизации с ЧРП к 3 насосам первого подъема типа IL250/360-75/4 производительностью 100-700 м3/час; напором 35-20 м.в.ст. число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.
38.36	-	Система автоматизации с ЧРП к 3 насосам второго подъема типа NL150/400V-132/4а производительностью 100-700 м3/час; напором 60-35 м.в.ст. число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.
38.37	-	Шкаф управления с ЧРП к насосу рециркуляции типа
38.38	-	IL100/160-2,2/4 производительностью 60-150 м3/час; напором 7,5-2,5 м.в. ст.; число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.
38.39	-	Грязевик вертикальный DN 300
38.40	-	Устройство подготовки проб с приборами
38.41	-	Клапан предохранительный пружинный ПРЕГРАН полноподъемный присоединительные патрубки фланец/фланец с подрывным рычагом, углеродистая сталь, PN 40, входной патрубок DN100, выходной патрубок DN150, давление срабатывания 6,0 кгс/см Рабочая среда-пароводяная смесь, температура рабочей среды до 130 С
38.42	-	Группа сетевых насосов Wilo
38.43	-	Узел внутреннего газоснабжения, в составе:
38.44	-	Клапан отсечной быстродействующий (ПЗК) DN 400, Рр 1.2 МПа комплектно с ответными фланцами по ГОСТ 12820-80, прокладками и крепежом;
38.45	-	с электроприводом МЭО во взрывозащищенном исполнении (380 В; время закрытия - 1 сек).
38.46	-	Рабочая среда – природный газ.
38.47	-	Температура рабочей среды от -20°С до +40°С.
38.48	-	Материал корпуса – углеродистая сталь.
38.49	-	Класс герметичности по ГОСТ 9544-93 - «А».
38.50	-	Узел системы автоматизации, в составе:
38.51	-	Корректор расхода газа для расходомера
38.52	-	Шкаф 2400x1200x600. Климатическое исполнение: УХЛ4 ТУ 343-009-07629824-02
38.53	-	Щит автоматизации 1200x800x400
38.54	-	Щит автоматизации 2000x1250x500
38.55	-	Рабочая станция Dell Precision в корпусе Tower с предустановленной операционной системой Microsoft Windows 7 (32-bit) и периферийными устройствами
38.56	-	Пультовая секция 1200x1100x760
38.57	-	Узел электроснабжения, в составе:
38.58	-	Шкаф распределительный, 660В, IP54
38.59	-	Устройство питания постоянного тока
38.60	-	Кран мостовой, электрический, подвесной, однобалочный г/п 5т, пролет 15м, общая длина 18м, высота подъема 8м, режим работы А3 ИСО 4301/1, оборудован радиоуправлением, укомплектован талью с уменьшенной строительной высотой, общепромышленное исполнение.
38.61	-	Низковольтное комплектное устройство РУСН-0,4 кВ, IP54 (с выключателями фирмы «Schneider Electric»)
38.62	-	Шкаф ИБП мощностью 20 кВА, состоящий из двух шкафов ВШГ (1800x600x800)
38.63	-	Стабилизатор напряжения 380 В, 5 кВа, питающий и отходящий кабель сеч. 35 мм2
38.64	-	Стабилизатор напряжения 380 В, 20 кВа, питающий и отходящий кабель сеч. 35 мм2
38.65	-	Узел пожаротушения и ОПС, в составе:
38.66	-	Оповещатель охранно-пожарный звуковой 24 В
38.67	-	Извещатель пожарный дымовой линейный
38.68	-	Узел отопления и вентиляции, в составе:
38.69	-	Приточная установка (сторона обслуживания – левая) с частотным преобразователем, с комплектом

№ п/п	Инв. номер	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей
		автоматики.
38.70	-	Приточная установка (сторона обслуживания – правая) с частотным преобразователем, с комплектом автоматики.
38.71	-	Воздушно-отопительный агрегат Lmax=5500м ³ /ч; N=0,61кВт; n=1310об/мин
38.72	-	Узел связи, в составе:
38.73	-	Трансформатор понижающий
38.74	-	Аппарат телефонный всепогодный Tesla
38.75	-	Оборудование насосной станции пожаротушения (инв. № 607), в т.ч.:
38.76	-	Узел насосов пожаротушения, в составе:
38.77	-	Насос консольно-моноблочный NB100-250/270 A-F-A-BAQE DN125/100 PN16 3*380-415 В
38.78	-	Насос CR32-6F, DN65, PN16, 3x380В, 50 Гц, 11 кВт, 21,4 А, 2920 об/мин, HQQE
38.79	-	Клапан 100 PR DN300-PN16 DOROT
38.80	-	Узел электроснабжения, в составе:
38.81	-	Низковольтное комплектное устройство РУСН-0,4 кВ, IP54 (с выключателями фирмы «Schneider Electric»)
38.82	-	Узел пожарной сигнализации, в составе:
38.83	-	Шкаф управления насосом подкачки с переключением со схемы «звезда» на схему «треугольник» (серия Посейдон-Н)
38.84	-	Шкаф управления пожарным насосом с переключением со схемы «звезда» на схему «треугольник» (серия Посейдон-Н)
38.85	-	Блок управления пожарный (серия Посейдон-Н)
38.86	-	Узел отопления и вентиляции, водопровода и канализации, в составе:
38.87	-	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом
38.88	-	Прочее имущество в составе оборудования насосной станции пожаротушения
38.89	-	Оборудование здания КПП грузового транспорта (инв. № 612)
38.90	-	Узел электроснабжения, в составе:
38.91	-	Шкаф распределительный, 660В, IP54
38.92	-	Узел отопления и вентиляции, в составе:
38.93	-	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом (N= 1 кВт)
38.94	-	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом (N= 0,5 кВт)
38.95	-	Узел пожарной сигнализации, в составе:
38.96	-	Резервированный источник питания
38.97	-	Блок индикации с клавиатурой, Болид Орион
38.98	-	Прибор приемно-контрольный, Болид Орион
38.99	-	Оборудование внутреннего газопровода (инв.№ 614)
38.100	-	Кран шаровой DN700, PN1.6МПа
38.101	-	Газорегуляторный пункт шкафной ГРПШ-5900-RU
38.102	-	КТП 20/04 кВ электрического снабжения (инв. № 615)
38.103	-	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 20/0,4кВ
38.104	-	Сети радиификации (инв. № 598)
38.105	-	Унифицированный радиотрансляционный узел с антенной Корвет

Источник информации: Данные предоставленные Заказчиком

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

При определении рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества был использован затратный и сравнительные подходы. Поскольку для определения величины рыночной стоимости каждого объекта, входящего в состав Объекта оценки, Оценщик использовал только один подход к оценке, удельный вес был принят в размере 100% для подхода в рамках которого производился расчет каждой позиции.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость имущества, входящего в состав Объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС):

443 909 037

(Четыреста сорок три миллиона девятьсот девять тысяч тридцать семь)

руб.

В том числе:

Табл. 5.2

Движимое и недвижимое имущество, обремененное залогом

№ п/п	Группа имущества	Инв. номер	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Недвижимость	601	Внутриплощадочный водосток Ду 400мм	3 612 729
2	Недвижимость	603	Водогрейная котельная №1	37 478 429
3	Недвижимость	608	Водопровод 2д=325мм д=108мм д=325мм	14 649 211
4	Недвижимость	602	Газопровод высокого давления (внутренний)	650 219
5	Недвижимость	-	Газопровод среднего давления	285 288
6	Недвижимость	609	Здание КПП грузового транспорта	1 196 092
7	Недвижимость	613	Кабельная линия 20 кВ	27 456
8	Недвижимость	617	Насосная станция пожаротушения	10 035 685
9	Недвижимость	599	Теплосеть д=426 мм, металл в ППУ изоляции	7 092 872
10	Сооружения	Л7, П10766	Ограждение металлическое с егзой, въездные ворота, Д=600 м.	4 847 098
11	Сооружения	Л7/1	Ограждение внутреннее металлическое с егзой, воротами, Д=263 м.	2 124 644
12	Земельный участок	-	Земельный участок, кад. № 77:06:0012020:16	194 846 406
13	Движимое имущество	-	Оборудование котельной, в том числе:	115 570 977
13.1		П11104	Блок управления насосной станции БУКС-М	
13.2		П11105	Гидробак мембранный РЕФЛЕКС 300 литров с шаровым краном 32	
13.3		П11107	Гребенка водяная	
13.4		П11111	Задвижка клиновая DN 400/FL DN10/EP с ручным приводом AVK	
13.5		П11112	Задвижка клиновая DN 400/FL DN10/EP с электро приводом AVK	
13.6		П11117	Задвижка с электроприводом и ручным управлением дисковая DN 250	
13.7		П11109	Задвижка с электроприводом и ручным управлением Арматех дисковая DN 300(синяя)	
13.8		П11106	Задвижка с электроприводом и ручным управлением модель CP-BFV МАНАОН BVF-02/WV ЭЦМ дисковая DN 300	
13.9		П11107	Извещатель звуковой пожарный	
13.10		П11118	Клапан обратный DINANSI DN 250 модель Khior CV 02/W	
13.11		П11115	Клапан обратный КСОВ Д 300	
13.12		П11121	Круглый светильник производственного освещения со 2-м патроном дежурного освещения	
13.13		П11116	Манометр (0-0,6 Мпа) WIKAI U max-250M Pmax 20w/20VA	
13.14		П11119	Манометр (0-0,6 Мпа) МПЧ-УУ2	
13.15		П11110	Манометр WKA модель 233.50.160 Cont 821.21	
13.16		П11114	Манометр ДМ 0,5-МП-ЗУ(0-1,0 Мпа)	
13.17		П11114	Счетчик горячей воды СКБ 25	
13.18		П11100	Таль ручная ТРШБМ-2,0-У1.1	
13.19		П11103	Трансформатор понижающий ЯТП-0,25 230 У3	
13.20		П11114	Фильтр грубой очистки	
13.21		П11122	Шкаф пожарный № 6 с пожарным краном и датчиком положения	
13.22		П11112	Шкаф управления серии Посейдон Сталт ЩУ-Р4Зав. № 21882, 21883	
13.23		П11103	Щиток аварийного освещения	
13.24		П11103	Щиток рабочего освещения	
13.25		П11120	Электрощит в сборе ЯАЩД-32 зав № 1324	
13.26		П11120	Ящик силовой ЯВШ-С-100УХЛ2 зав № 735	
13.27		П11103	Ящик ЯВЗ-31-100(отопление)	
13.28		П11103	Ящик ЯВЗ-31-1м-54 УХЛ2	
13.29		-	Котел VITOMAX 200HW фирмы Viessmann 10000кВт	
13.30		-	Горелка для сжигания газообразного и жидкого топлива мощностью до 12000кВт фирмы Saacke	
13.31		-	Газовая рампа (расход газа-1200нм3/ч; давление газа на входе-0,33-0,35 кгс/см2)	
13.32		-	Насосы первого подъема производительностью 100-700 м3/час; напором 35-20 м.в. ст. Электродвигатель мощностью 75 кВт; напряжение 380 В, число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-	

№ п/п	Группа имущества	Инв. номер	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
			140°C;	
13.33		-	Комплект дымовых труб	
13.34		-	Узел системы сетевой воды, в составе:	
13.35		-	Система автоматизации с ЧРП к 3 насосам первого подъема типа PL250/360-75/4 производительностью 100-700 м3/час; напором 35-20 м.в.ст. число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.	
13.36		-	Система автоматизации с ЧРП к 3 насосам второго подъема типа NL150/400V-132/4а производительностью 100-700 м3/час; напором 60-35 м.в.ст. число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.	
13.37		-	Шкаф управления с ЧРП к насосу рециркуляции типа	
13.38		-	PL100/160-2,2/4 производительностью 60-150 м3/час; напором 7,5-2,5 м.в.ст.; число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.	
13.39		-	Грязевик вертикальный DN 300	
13.40		-	Устройство подготовки проб с приборами	
13.41		-	Клапан предохранительный пружинный ПРЕГРАН полноподъемный присоединительные патрубки фланец/фланец с подрывным рычагом, углеродистая сталь, PN 40, входной патрубков DN100, выходной патрубков DN150, давление срабатывания 6,0 кгс/см Рабочая среда-пароводяная смесь, температура рабочей среды до 130 С	
13.42		-	Группа сетевых насосов Wilo	
13.43		-	Узел внутреннего газоснабжения, в составе:	
13.44		-	Клапан отсечной быстродействующий (ПЗК) DN 400, Рр 1.2 МПа комплектно с ответными фланцами по ГОСТ 12820-80, прокладками и крепежом;	
13.45		-	с электроприводом МЭО во взрывозащищенном исполнении (380 В; время закрытия - 1 сек).	
13.46		-	Рабочая среда – природный газ.	
13.47		-	Температура рабочей среды от -20°С до +40°С.	
13.48		-	Материал корпуса – углеродистая сталь.	
13.49		-	Класс герметичности по ГОСТ 9544-93 - «А».	
13.50		-	Узел системы автоматизации, в составе:	
13.51		-	Корректор расхода газа для расходомера	
13.52		-	Шкаф 2400x1200x600. Климатическое исполнение: УХЛ4 ТУ 343-009-07629824-02	
13.53		-	Щит автоматизации 1200x800x400	
13.54		-	Щит автоматизации 2000x1250x500	
13.55		-	Рабочая станция Dell Precision в корпусе Tower с предустановленной операционной системой Microsoft Windows 7 (32-bit) и периферийными устройствами	
13.56		-	Пультовая секция 1200x1100x760	
13.57		-	Узел электроснабжения, в составе:	
13.58		-	Шкаф распределительный, 660В, IP54	
13.59		-	Устройство питания постоянного тока	
13.60		-	Кран мостовой, электрический, подвесной, однобалочный г/п 5т, пролет 15м, общая длина 18м, высота подъема 8м, режим работы А3 ИСО 4301/1, оборудован радиоуправлением, укомплектован талью с уменьшенной строительной высотой, общепромышленное исполнение.	
13.61		-	Низковольтное комплектное устройство РУСН-0,4 кВ, IP54 (с выключателями фирмы «Schneider Electric»)	
13.62		-	Шкаф ИБП мощностью 20 кВА, состоящий из двух шкафов ВШП (1800x600x800)	
13.63		-	Стабилизатор напряжения 380 В, 5 кВа, питающий и отходящий кабель сеч. 35 мм2	
13.64		-	Стабилизатор напряжения 380 В, 20 кВа, питающий и отходящий кабель сеч. 35 мм2	
13.65		-	Узел пожаротушения и ОПС, в составе:	
13.66		-	Оповещатель охранно-пожарный звуковой 24 В	
13.67		-	Извещатель пожарный дымовой линейный	
13.68		-	Узел отопления и вентиляции, в составе:	
13.69		-	Приточная установка (сторона обслуживания – левая) с частотным преобразователем, с комплектом автоматики.	
13.70		-	Приточная установка (сторона обслуживания – правая) с частотным преобразователем, с комплектом автоматики.	
13.71		-	Воздушно-отопительный агрегат Lmax=5500м/ч; N=0,61кВт; n=1310об/мин	
13.72		-	Узел связи, в составе:	
13.73		-	Трансформатор понижающий	
13.74		-	Аппарат телефонный всепогодный Tesla	
13.75		-	Оборудование насосной станции пожаротушения (инв. № 607), в т.ч.:	

№ п/п	Группа имущества	Инв. номер	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
13.76	-	-	Узел насосов пожаротушения, в составе:	
13.77	-	-	Насос консольно-моноблочный NB100-250/270 A-F-A-BAQE DN125/100 PN16 3*380-415 B	
13.78	-	-	Насос CR32-6F, DN65, PN16, 3x380В, 50 Гц, 11 кВт, 21,4 А, 2920 об/мин, HQQE	
13.79	-	-	Клапан 100 PR DN300-PN16 DOROT	
13.80	-	-	Узел электроснабжения, в составе:	
13.81	-	-	Низковольтное комплектное устройство РУСН-0,4 кВ, IP54 (с выключателями фирмы «Schneider Electric»)	
13.82	-	-	Узел пожарной сигнализации, в составе:	
13.83	-	-	Шкаф управления насосом подкачки с переключением со схемы «звезда» на схему «треугольник» (серия Посейдон-Н)	
13.84	-	-	Шкаф управления пожарным насосом с переключением со схемы «звезда» на схему «треугольник» (серия Посейдон-Н)	
13.85	-	-	Блок управления пожарный (серия Посейдон-Н)	
13.86	-	-	Узел отопления и вентиляции, водопровода и канализации, в составе:	
13.87	-	-	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом	
13.88	-	-	Прочее имущество в составе оборудования насосной станции пожаротушения	
13.89	-	-	Оборудование здания КПП грузового транспорта (инв. № 612)	
13.90	-	-	Узел электроснабжения, в составе:	
13.91	-	-	Шкаф распределительный, 660В, IP54	
13.92	-	-	Узел отопления и вентиляции, в составе:	
13.93	-	-	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом (N= 1 кВт)	
13.94	-	-	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом (N= 0,5 кВт)	
13.95	-	-	Узел пожарной сигнализации, в составе:	
13.96	-	-	Резервированный источник питания	
13.97	-	-	Блок индикации с клавиатурой, Болид Орион	
13.98	-	-	Прибор приемно-контрольный, Болид Орион	
13.99	-	-	Оборудование внутреннего газопровода (инв.№ 614)	
13.100	-	-	Кран шаровой DN700, PN1.6МПа	
13.101	-	-	Газорегуляторный пункт шкафной ГРПШ-5900-RU	
13.102	-	-	КТП 20/04 кВ электрического снабжения (инв. № 615)	
13.103	-	-	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 20/0,4кВ	
13.104	-	-	Сети радиодиффузии (инв. № 598)	
13.105	-	-	Унифицированный радиотрансляционный узел с антенной Корвет	
Итого:				392 417 106

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 5.3

Движимое и недвижимое имущество, без обременений

№ п/п	Группа имущества	Инв. номер	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Недвижимость	604	Водопровод Ду 300мм	501 694
2	Недвижимость	584	Временная сеть бытовой канализации	143 559
3	Недвижимость	611	Кабельная линия 0,4 кВ	22 458 398
4	Недвижимость	582	Комплектное модульное здание из блок-контейнеров	1 487 417
5	Недвижимость	597	Эстакада технологических трубопроводов	11 219 815
6	Земельный участок	-	Земельный участок, кад. № 77:13:0030103:23	13 077 983
7	Движимое имущество	000018-1	Бытовка 2	50 443
8	Движимое имущество	00018-13	Бытовка 9	50 443
9	Движимое имущество	00018-14	Бытовка 10	50 443
10	Движимое имущество	00018-7	Биотуалет	16 593
11	Движимое имущество	00018-8	Биотуалет 2	16 593
12	Движимое имущество	00018-9	Бытовка	50 443
13	Движимое имущество	7	Пункт видеонаблюдения	160 043
14	Движимое имущество	П0000189	Автоматический воздухоотводчик Ру10, dy15	15 703
15	Движимое имущество	П0000208	Датчик гидростат. давления Метран-100-ДГ-1432-01-МП-t1-015-100кПа-16-42-БВН04	28 530
16	Движимое имущество	П0000178	Дисковый поворотный затвор с руч.рычагом Ру16 dy100 Тип 497-Е	63 508

№ п/п	Группа имущества	Инв. номер	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
17	Движимое имущество	П0000177	Дисковый поворотный затвор с руч.рычагом Ру16 dy200 Тип 497-Е	109 918
18	Движимое имущество	П0000190	Задвижка клиновья,фланцевая Ру 16, dy200 111-UGSF	169 239
19	Движимое имущество	П0000191	Задвижка клиновья,фланцевая Ру 16, dy300 111-UGSF	383 840
20	Движимое имущество	П0000197	Клапан термозапорный межфланцевый dy300КТЗ-001-300/МФ	41 051
21	Движимое имущество	П0000194	Клапан электромагнитный dy200 ВН8Н-1К	236 042
22	Движимое имущество	П0000205	Манометр показывающий МП-100	8 559
23	Движимое имущество	П0000176	Регулятор давления прям.действия"до себя"Ру16 dy50 Kys=32м3/ч, диапазон настр.100-400кПа ZSN-3	45 363
24	Движимое имущество	П0000193	Счетчик турбинный газовый dy300,СГ-ЭКВЗ-Т2-6500/1,6	821 015
25	Движимое имущество	П0000209	Теплосчетчик электромагнитный Ру25, dy200,КМ-5-4	285 296
			Итого:	51 491 931

Источник информации: расчеты Оценщика

Оценщик

Афанасьев Е.А.

Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщика, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь Отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь отличное от Оценщика мнение, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому Отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В рамках настоящего Отчета Оценщиком были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком:

- Договоры долгосрочной аренды земельных участков.
- Кадастровые паспорта на недвижимое имущество.
- Технические паспорта на недвижимое имущество.
- Ведомость амортизации основных средств за 2016 гг.
- Инвентаризационная опись основных средств № 04 от 10.07.2017 г.
- Инвентаризационная опись основных средств № 05 от 10.07.2017 г.
- Сличительная ведомость № 07 от 10.01.2017 г.
- Сличительная ведомость № 10 от 10.01.2017 г.
- Инвентаризационная опись оборудования к установке № 06 от 10.01.2017 г.
- Инвентаризационная опись основных средств № 11 от 17.01.2017 г.
- Акт приемки благоустройства и озеленения объекта капитального строительства.

6.2. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего Отчета

В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества в составе котельной, расположенной по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 219. Имущество принадлежит ООО "ЭнергоПромИнвест".

Оцениваемое имущество числится в составе статьи основные средства ООО "ЭнергоПромИнвест", учитывая данное обстоятельство, Оценщик исходит из допущения, что данное имущество принадлежит на праве собственности данному обществу.

Земельные участки общей площадью 45 000 кв. м (кад. № 77:06:0012020:16) и 3 060 кв. м (кад. № 77:13:0030103:23) находятся у ООО "ЭнергоПромИнвест" на праве долгосрочной аренды.

Таким образом, оценке подлежит право собственности на оцениваемые объекты без ограничений и обременений и право долгосрочной аренды на земельные участки.

По данным предоставленным Заказчиком, часть оцениваемых объектов имеют обременение в виде залога. Учитывая цели настоящего Отчета, отсутствие перехода обязательств по кредиту к потенциальному приобретателю, данное обременение в рамках настоящей оценки не учитывалось.

Согласно предоставленным документам, а именно: Договор об ипотеке (залог недвижимости) № 32-260/19/2139-11-ЗН/2137 от 01.03.2013 г. (в том числе: Дополнительные соглашения № 1 от 30.09.2013 г., № 2 от 24.01.2014 г., № 3 от 02.06.2014 г., № 4 от 02.12.2014 г., № 5 от 29.04.2015 г.), Договор залога движимого имущества № 32-260/18/2140-11-ЗДИ/2137 от 14.11.2011 г. (в том числе: Дополнительные соглашения № 1 от 02.11.2012 г., № 2 от 13.11.2012 г., № 3 от 01.04.2013 г., № 4 от 30.09.2013 г., № 5 от 24.01.2014 г., № 6 от 02.06.2014 г., № 7 от 02.12.2014 г., № 8 от 29.04.2015 г.) в состав залогового имущества входит следующее имущество:

Перечень имущества, входящего в состав Объекта оценки, находящегося в залоге

№ п/п	Группа имущества	Инв. номер	Наименование
1	Недвижимость	601	Внутриплощадочный водосток Ду 400мм
2	Недвижимость	603	Водогрейная котельная №1
3	Недвижимость	608	Водопровод 2д=325мм д=108мм д=325мм
6	Недвижимость	602	Газопровод высокого давления (внутренний)
7	Недвижимость	-	Газопровод среднего давления
8	Недвижимость	609	Здание КПП грузового транспорта
10	Недвижимость	613	Кабельная линия 20 кВ
12	Недвижимость	617	Насосная станция пожаротушения
13	Недвижимость	599	Теплосеть д=426 мм, металл в ППУ изоляции
15	Сооружения	Л7, П10766	Ограждение металлическое с егзой, въездные ворота, Д=600 м.
16	Сооружения	Л7/1	Ограждение внутреннее металлическое с егзой, воротами, Д=263 м.
17	Земельный участок	-	Земельный участок, кад. № 77:06:0012020:16
38	Движимое имущество	-	Оборудование котельной
	Движимое имущество	П11104	Блок управления насосной станции БУКС-М
	Движимое имущество	П11105	Гидробак мембранный РЕФЛЕКС 300 литров с шаровым краном 32
	Движимое имущество	П11107	Гребенка водяная
	Движимое имущество	П11111	Задвижка клиновая DN 400/FL DN10/EP с ручным приводом AVK
	Движимое имущество	П11112	Задвижка клиновая DN 400/FL DN10/EP с электро приводом AVK
	Движимое имущество	П11117	Задвижка с электроприводом и ручным управлением дисковая DN 250
	Движимое имущество	П11109	Задвижка с электроприводом и ручным управлением Арматех дисковая DN 300(синяя)
	Движимое имущество	П11106	Задвижка с электроприводом и ручным управлением модель CP-BFV МАНАОН BFV-02/WV ЭЦМ дисковая DN 300
	Движимое имущество	П11107	Извещатель звуковой пожарный
	Движимое имущество	П11118	Клапан обратный DINANSI DN 250 модель Khior CV 02/W
	Движимое имущество	П11115	Клапан обратный КСОВ Д 300
	Движимое имущество	П11121	Круглый светильник производственного освещения со 2-м патроном дежурного освещения
	Движимое имущество	П11116	Манометр (0-0,6 Мпа) WIKAI U max-250M Pmax 20w/20VA
	Движимое имущество	П11119	Манометр (0-0,6 Мпа) МПЧ-УУ2
	Движимое имущество	П11110	Манометр WIKА модель 233.50.160 Cont 821.21
	Движимое имущество	П11114	Манометр ДМ 0,5-МП-3У(0-1,0 Мпа)
	Движимое имущество	П11114	Счетчик горячей воды СКБ 25
	Движимое имущество	П11100	Таль ручная ТРШБМ-2,0-У1.1
	Движимое имущество	П11103	Трансформатор понижающий ЯТП-0,25 230 У3
	Движимое имущество	П11114	Фильтр грубой очистки
	Движимое имущество	П11122	Шкаф пожарный № 6 с пожарным краном и датчиком положения
	Движимое имущество	П11112	Шкаф управления серии Посейдон Сталт ЩУ-Р4Зав. № 21882, 21883
	Движимое имущество	П11103	Щиток аварийного освещения
	Движимое имущество	П11103	Щиток рабочего освещения
	Движимое имущество	П11120	Электрощит в сборе ЯАЩД-32 зав № 1324
	Движимое имущество	П11120	Ящик силовой ЯВШ-С-100УХЛ2 зав № 735
	Движимое имущество	П11103	Ящик ЯВ3-31-100(отопление)
	Движимое имущество	П11103	Ящик ЯВ3-31-1м-54 УХЛ2

№ п/п	Группа имущества	Инв. номер	Наименование
	Движимое имущество	-	Котел VITOMAX 200HW фирмы Viessmann 10000кВт
	Движимое имущество	-	Горелка для сжигания газообразного и жидкого топлива мощностью до 12000кВт фирмы Saacke
	Движимое имущество	-	Газовая рампа (расход газа-1200нм3/ч; давление газа на входе-0,33-0,35 кгс/см2)
	Движимое имущество	-	Насосы первого подъема производительностью 100-700 м3/час; напором 35-20 м.в. ст. Электродвигатель мощностью 75 кВт; напряжение 380 В, число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140°C;
	Движимое имущество	-	Комплект дымовых труб
	Движимое имущество	-	Узел системы сетевой воды, в составе:
	Движимое имущество	-	Система автоматизации с ЧРП к 3 насосам первого подъема типа IL250/360-75/4 производительностью 100-700 м3/час; напором 35-20 м.в.ст. число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.
	Движимое имущество	-	Система автоматизации с ЧРП к 3 насосам второго подъема типа NL150/400V-132/4а производительностью 100-700 м3/час; напором 60-35 м.в.ст. число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.
	Движимое имущество	-	Шкаф управления с ЧРП к насосу рециркуляции типа
	Движимое имущество	-	IL100/160-2,2/4 производительностью 60-150 м3/час; напором 7,5-2,5 м.в. ст.; число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.
	Движимое имущество	-	Грязевик вертикальный DN 300
	Движимое имущество	-	Устройство подготовки проб с приборами
	Движимое имущество	-	Клапан предохранительный пружинный ПРЕГРАН полноподъемный присоединительные патрубки фланец/фланец с подрывным рычагом, углеродистая сталь, PN 40, входной патрубок DN100, выходной патрубок DN150, давление срабатывания 6,0 кгс/см Рабочая среда-пароводяная смесь, температура рабочей среды до 130 С
	Движимое имущество	-	Группа сетевых насосов Wilo
	Движимое имущество	-	Узел внутреннего газоснабжения, в составе:
	Движимое имущество	-	Клапан отсечной быстродействующий (ПЗК) DN 400, Рр 1.2 МПа комплектно с ответными фланцами по ГОСТ 12820-80, прокладками и крепежом;
	Движимое имущество	-	с электроприводом МЭО во взрывозащищенном исполнении (380 В; время закрытия - 1 сек).
	Движимое имущество	-	Рабочая среда – природный газ.
	Движимое имущество	-	Температура рабочей среды от -20°C до +40°C.
	Движимое имущество	-	Материал корпуса – углеродистая сталь.
	Движимое имущество	-	Класс герметичности по ГОСТ 9544-93 - «А».
	Движимое имущество	-	Узел системы автоматизации, в составе:
	Движимое имущество	-	Корректор расхода газа для расходомера
	Движимое имущество	-	Шкаф 2400x1200x600. Климатическое исполнение: УХЛ4 ТУ 343-009-07629824-02
	Движимое имущество	-	Щит автоматизации 1200x800x400
	Движимое имущество	-	Щит автоматизации 2000x1250x500
	Движимое имущество	-	Рабочая станция Dell Precision в корпусе Tower с предустановленной операционной системой Microsoft Windows 7 (32-bit) и периферийными устройствами
	Движимое имущество	-	Пультовая секция 1200x1100x760
	Движимое имущество	-	Узел электроснабжения, в составе:
	Движимое имущество	-	Шкаф распределительный, 660В, IP54
	Движимое имущество	-	Устройство питания постоянного тока
	Движимое имущество	-	Кран мостовой, электрический, подвесной, однобалочный г/п 5т, пролет 15м, общая длина 18м, высота подъема 8м, режим работы АЗ ИСО 4301/1, оборудован радиоуправлением, укомплектован талью с уменьшенной строительной высотой, общепромышленное исполнение.
	Движимое имущество	-	Низковольтное комплектное устройство РУСН-0,4 кВ, IP54 (с выключателями фирмы «Schneider Electric»)
	Движимое имущество	-	Шкаф ИБП мощностью 20 кВА, состоящий из двух шкафов ВШГ (1800x600x800)

№ п/п	Группа имущества	Инв. номер	Наименование
	имущество		
	Движимое имущество	-	Стабилизатор напряжения 380 В, 5 кВа, питающий и отходящий кабель сеч. 35 мм ²
	Движимое имущество	-	Стабилизатор напряжения 380 В, 20 кВа, питающий и отходящий кабель сеч. 35 мм ²
	Движимое имущество	-	Узел пожаротушения и ОПС, в составе:
	Движимое имущество	-	Оповещатель охранно-пожарный звуковой 24 В
	Движимое имущество	-	Извещатель пожарный дымовой линейный
	Движимое имущество	-	Узел отопления и вентиляции, в составе:
	Движимое имущество	-	Приточная установка (сторона обслуживания – левая) с частотным преобразователем, с комплектом автоматики.
	Движимое имущество	-	Приточная установка (сторона обслуживания – правая) с частотным преобразователем, с комплектом автоматики.
	Движимое имущество	-	Воздушно-отопительный агрегат L _{max} =5500м ³ /ч; N=0,61кВт; n=1310об/мин
	Движимое имущество	-	Узел связи, в составе:
	Движимое имущество	-	Трансформатор понижающий
	Движимое имущество	-	Аппарат телефонный всепогодный Tesla
	Движимое имущество	-	Оборудование насосной станции пожаротушения (инв. № 607), в т.ч.:
	Движимое имущество	-	Узел насосов пожаротушения, в составе:
	Движимое имущество	-	Насос консольно-моноблочный NB100-250/270 A-F-A-BAQE DN125/100 PN16 3*380-415 В
	Движимое имущество	-	Насос CR32-6F, DN65, PN16, 3x380В, 50 Гц, 11 кВт, 21,4 А, 2920 об/мин, HQQE
	Движимое имущество	-	Клапан 100 PR DN300-PN16 DOROT
	Движимое имущество	-	Узел электроснабжения, в составе:
	Движимое имущество	-	Низковольтное комплектное устройство РУСН-0,4 кВ, IP54 (с выключателями фирмы «Schneider Electric»)
	Движимое имущество	-	Узел пожарной сигнализации, в составе:
	Движимое имущество	-	Шкаф управления насосом подкачки с переключением со схемы «звезда» на схему «треугольник» (серия Посейдон-Н)
	Движимое имущество	-	Шкаф управления пожарным насосом с переключением со схемы «звезда» на схему «треугольник» (серия Посейдон-Н)
	Движимое имущество	-	Блок управления пожарный (серия Посейдон-Н)
	Движимое имущество	-	Узел отопления и вентиляции, водопровода и канализации, в составе:
	Движимое имущество	-	Электрообогреватель "NOBO" со встроенным термостатом
	Движимое имущество	-	Прочее имущество в составе оборудования насосной станции пожаротушения
	Движимое имущество	-	Оборудование здания КПП грузового транспорта (инв. № 612)
	Движимое имущество	-	Узел электроснабжения, в составе:
	Движимое имущество	-	Шкаф распределительный, 660В, IP54
	Движимое имущество	-	Узел отопления и вентиляции, в составе:
	Движимое имущество	-	Электрообогреватель "NOBO" со встроенным термостатом (N= 1 кВт)
	Движимое имущество	-	Электрообогреватель "NOBO" со встроенным термостатом (N= 0,5 кВт)
	Движимое имущество	-	Узел пожарной сигнализации, в составе:
	Движимое имущество	-	Резервированный источник питания
	Движимое имущество	-	Блок индикации с клавиатурой, Болид Орион
	Движимое имущество	-	Прибор приемно-контрольный, Болид Орион

№ п/п	Группа имущества	Инв. номер	Наименование
	Движимое имущество	-	Оборудование внутреннего газопровода (инв.№ 614)
	Движимое имущество	-	Кран шаровой DN700, PN1.6МПа
	Движимое имущество	-	Газорегуляторный пункт шкафной ГРПШ-5900-RU
	Движимое имущество	-	КТП 20/04 кВ электрического снабжения (инв. № 615)
	Движимое имущество	-	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 20/0,4кВ
	Движимое имущество	-	Сети радиодиффракции (инв. № 598)
	Движимое имущество	-	Унифицированный радиотрансляционный узел с антенной Корвет

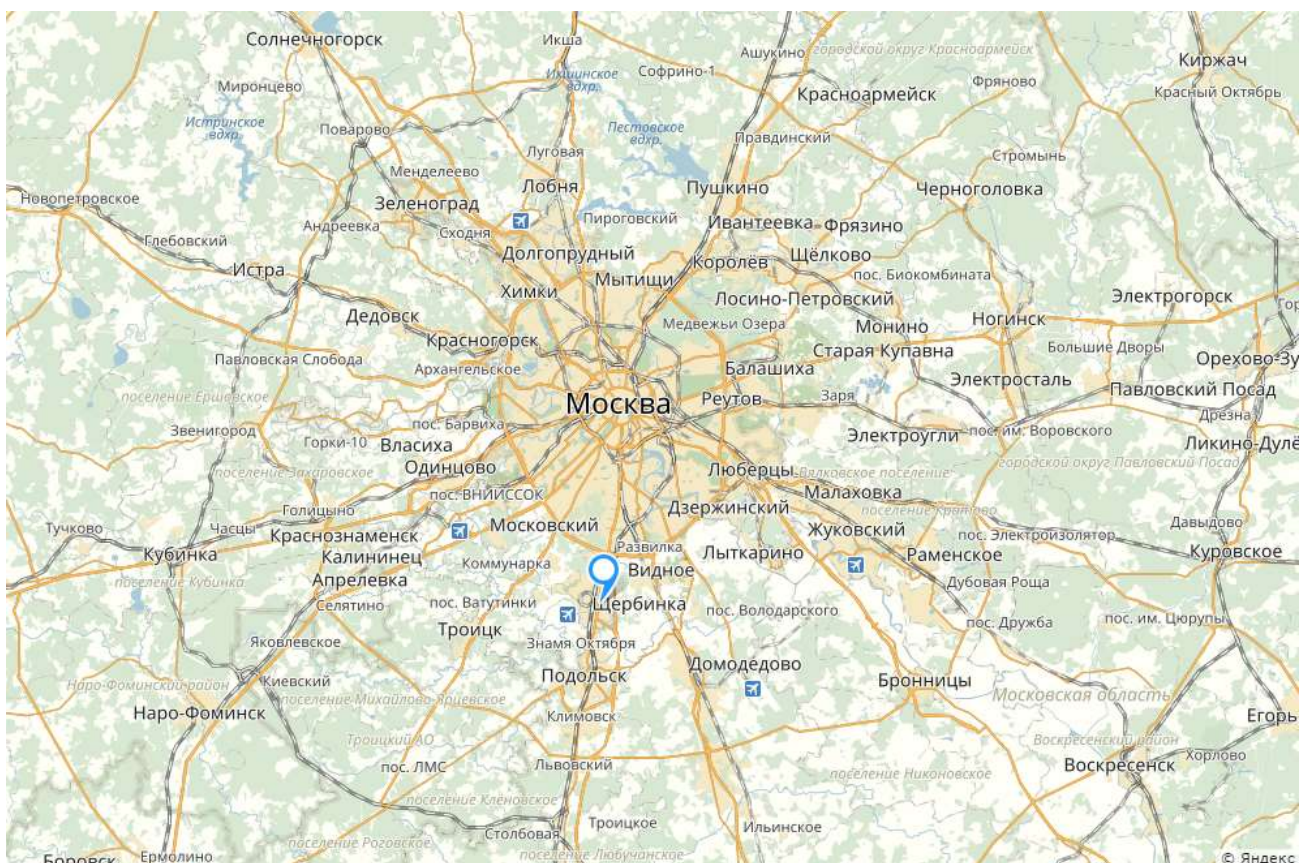
Источник информации: данные Заказчика

6.3. Описание месторасположения Объекта оценки

Оцениваемые объекты движимого и недвижимого имущества расположены на территории Новомосковского административного округа города Москвы. Ниже на рисунке представлено расположение объекта оценки на карте.

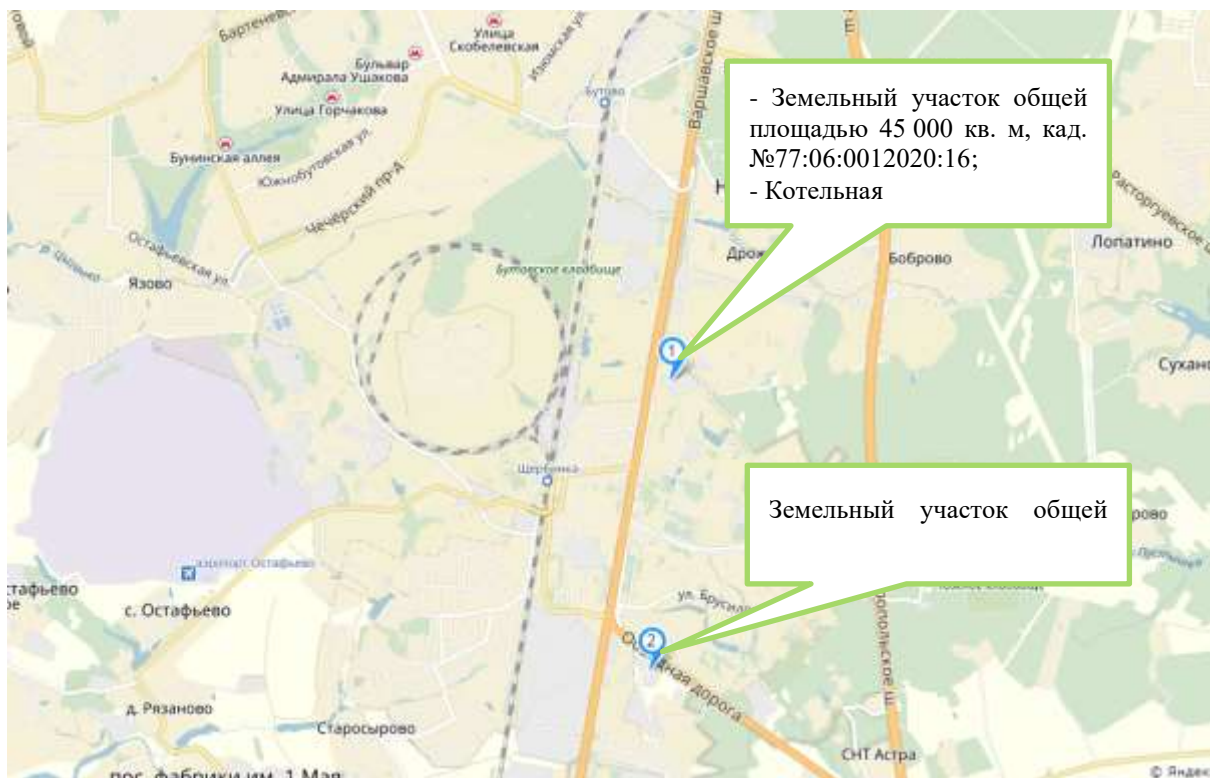
Рис. 6.1

Расположение Объекта оценки на карте Московского региона



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Расположение Объекта оценки на локальной карте



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Аэрофотоснимок Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

В результате анализа местоположения оцениваемых объектов было установлено, что Объект оценки расположен на территории «новой Москвы», на удалении до 8-10 км от МКАД, характеризуются удобным местоположением, хорошими подъездными путями. Типичное использование окружающей территории – жилая и промышленная застройка.

Преимущества и недостатки местоположения

Основными преимуществами местоположения Объекта являются расположение вблизи крупных транспортных магистралей (Варшавское и Симферопольское шоссе), непосредственная близость новообразованных жилых микрорайонов.

Отрицательных факторов местоположения Объекта не выявлено.

Вывод по направлениям развития Объекта

По мнению Оценщика, местоположение и характеристика окружающих объектов позволяет реализовать направление использования площадей Объекта - в качестве объекта инфраструктуры или коммунального объекта прилегающих микрорайонов. Однако, учитывая то, что котельная является новым объектом и стратегически важным для функционирования жилого района, изменение ее функционального назначения невозможно.

Все имущество рассматриваемого комплекса является профильным.

Описание недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком.

6.3.1. Описание оцениваемого имущественного комплекса котельной

Табл. 6.2

Общая характеристика котельной

Наименование	Показатель
Наименование объекта:	Имущественный комплекс – котельная мощностью 50 мВт, предназначенная для производства и предоставления отопительных услуг потребителям
Назначение:	Снабжение теплом жилого микрорайона
Вид права:	Собственность
Адрес объекта:	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 219
Удаленность от МКАД:	8-10 км
Удобство доступа к зданию (помещению):	Хорошее
Благоустройство территории:	Подъездные дороги, площадки, заборы
Заключение об экологическом состоянии района:	Благоприятное
Установленная мощность котельных установок / количество котлов:	50 МВт / 5
Производитель котельных установок / модель котельных установок:	Viessmann VITOMAX 200HW
Номинальная мощность одной котельной установки	1 МВт (10 000 кВт)
Рабочее давление	от 3 до 6 бар (bar)
Давление срабатывания	6 бар (bar)
Температурный режим	до 140 С
Тип топлива	природный газ / дизельное топливо
Объем производства тепла:	43 Гкалл/час
Год ввода в эксплуатацию комплекса:	2012

Источник информации: данные Заказчика

В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики земельных участков, входящих в состав Объекта оценки.

Количественные и качественные характеристики земельного участка общей площадью 45 000 кв. м, кад. №77:06:0012020:16

Наименование	Показатель
Права на земельный участок	Право аренды (Согласно Договору аренды земельного участка для целей капитального строительства № М-06-510306 от 13.05.2011 г., действие договора аренды – до 31.12.2011 г., согласно Дополнительному соглашению к договору аренды № М-06-510306 от 13.05.2011 г., срок аренды продлён до 31.12.2018 г.). ¹
Правообладатель	ООО «ЭнергоПромИнвест»
Кадастровый номер земельного участка	77:06:0012020:16
Окружающая территория	Локальная промзона, жилой микрорайон
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	356 850 000
Адрес места расположения земельного участка:	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 219
Общая площадь земельного участка, кв. м	45 000,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Проектирования и строительства газотурбинной установки ТЭС "Щербинка"
Удаленность от МКАД:	8 км
Направление/шоссе:	Варшавское шоссе
Коммуникации:	Электричество – на участке; Водоснабжение – на участке; Канализация – на участке; Газоснабжение – на участке.
Подъездные пути	Асфальтная автодорога.
Объекты капитального строительства на участке	На дату оценки участок застроен объектами капитального строительства (здания/сооружения), входящими в состав имущественного комплекса котельной. Согласно предоставленному ТЭО инвестиционного проекта строительства газотурбинной электростанции «Щербинка», на территории рассматриваемого з/у планировалось строительство газотурбинной электростанции электрической мощностью 375 МВт и тепловой мощностью 433 Гкал/час. На дату оценки возведены лишь Котельная №1, входящая в состав Объединённого вспомогательного корпуса (ОВК) (№ 5 на рисунке ниже), а также здание насосной станции пожаротушения.

Проект застройки земельного участка (согласно предоставленному ТЭО)



¹ Поскольку ООО «ЭнергоПромИнвест» является собственником объектов капитального строительства, располагающихся на рассматриваемом земельном участке, Оценщик исходит из предположения, что в последующем договор аренды з/у будет

Наименование	Показатель
План земельного участка (согласно данным Публичной кадастровой карты - https://pkk5.rosreestr.ru/)	

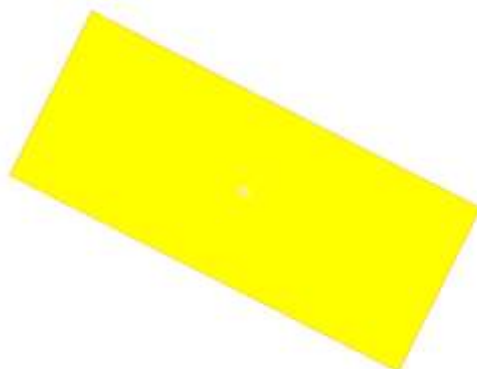
Источник информации: данные Заказчика, анализ, проведенный Оценщиком

Табл. 6.4

Количественные и качественные характеристики земельного участка общей площадью 3 060 кв. м, кад. №77:13:0030103:23

Наименование	Показатель
Права на земельный участок	Право аренды (Согласно Договору аренды земельного участка для целей капитального строительства № М-11-000898 от 19.08.2015 г., действие договора аренды – 6 лет, до 2021 г.)
Правообладатель	ООО «ЭнергоПромИнвест»
Кадастровый номер земельного участка	77:13:0030103:23
Окружающая территория	Локальная промзона, жилой микрорайон
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	6 192 001,80
Адрес места расположения земельного участка:	г. Москва, г.о. Щербинка, Симферопольское шоссе, вблизи вл. 15
Общая площадь земельного участка, кв. м	3 060
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Размещение специальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств пунктов перехода ВЛЭП в КЛЭП
Удаленность от МКАД:	10 км
Направление/шоссе:	Симферопольское/Варшавское шоссе
Коммуникации:	Электричество – по границе участка;
	Водоснабжение – по границе участка;
	Канализация – по границе участка;
	Газоснабжение – по границе участка.
Подъездные пути	Грунтовая автодорога.
Объекты капитального строительства на участке	Свободен от застройки

План земельного участка (согласно данным Публичной кадастровой карты - <https://pkk5.rosreestr.ru/>)



Источник информации: данные Заказчика, анализ, проведенный Оценщиком

Количественные и качественные характеристики улучшений (зданий/сооружений) в составе котельной

№ п/п	Основное средство	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость,	Дата постановки на баланс	Инвентарный номер	Год постройки	Материал несущих конструкций кв. м	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м.	Преобладающая высота потолков, м	Протяженность, м	Диаметр, мм
1	Внутриплощадочный водосток Ду 400мм	10 777 803,75	8 487 520,23	30.06.2012	601	2012	-	-	-	-	195,93	400
2	Водогрейная котельная №1	741 449 377,61	636 701 681,72	30.06.2012	603	2012	сэндвич-панели	1 354,3	14 096,0	н/д	-	-
3	Водопровод 2д=325мм д=108мм д=325мм	21 907 220,49	18 812 294,67	30.06.2012	608	2012	-	-	-	-	446,03	108 / 325
4	Водопровод Ду 300мм	35 633 295,62	30 599 228,93	30.06.2012	604	2012	-	-	-	-	32,7	300
5	Временная сеть бытовой канализации	137 714,66	18 060,80	30.04.2012	584	2012	-	-	-	-	-	-
6	Газопровод высокого давления (внутренний)	11 848 797,88	4 654 884,76	30.06.2012	602	2012	-	-	-	-	109,4	-
7	Газопровод среднего давления			14.05.2012	---	2012	-	-	-	-	48,0	-
8	Здание КПП грузового транспорта	5 711 497,11	4 904 609,79	30.06.2012	609	2012	ж/б монолит	37,1	103,0	-	-	-
9	Кабельная линия 0,4 кВ	22 594 948,78	17 813 445,31	30.06.2012	611	2012	-	-	-	-	-	-
10	Кабельная линия 20 кВ	106 414 111,17	88 323 712,47	30.06.2012	613	2012	-	-	-	-	112,55	-
11	Комплектное модульное здание из блок-контейнеров	1 369 791,53	179 644,73	05.04.2012	582	2012		-	-	-	-	-
12	Насосная станция пожаротушения	25 413 861,00	21 823 536,99	30.06.2012	617	2012	ж/б монолит	181,4	1 016,0	-	-	-
13	Теплосеть д=426 мм, металл в ППУ изоляции	19 336 321,34	9 063 900,83	30.06.2012	599	2012	-	-	-	-	122,67	426 / 630
14	Эстакада технологических трубопроводов	10 033 807,99	8 616 289,51	30.06.2012	597	2012	-	-	-	-	118,5	-
15	Ограждение металлическое с егзой, въездные ворота, Д=600 м.	н/д	н/д	н/д	Л7, П10766	2012	-	-	-	-	600	-
16	Ограждение внутреннее металлическое с егзой, воротами, Д=263 м.	н/д	н/д	н/д	Л7/1	2012	-	-	-	-	263	-
Итого		1 012 628 548,93	849 998 810,74									

Источник информации: данные Заказчика

В состав Объекта оценки входит также движимое имущество характеристики, которого представлены ниже:

Табл. 6.6

Количественные и качественные характеристики движимого имущества в составе Объекта оценки

№ п/п	Наименование основного средства	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Дата постановки на баланс
1	Оборудование котельной	00000610	380 159 474,05	272 447 622,97	30.06.2012
2	Оборудование насосной станции пожаротушения	00000607	25 206 863,02	3 781 029,6	30.06.2012
3	Оборудование здания КПШ грузового транспорта	00000612	1 719 369,86	501 482,7	30.06.2012
4	КТП 20/04 кВ электрического снабжения	00000615	32 403 323,68	23 273 105,29	30.06.2012
5	Пункт видеонаблюдения	00000007	292 051,14	-	20.07.2011
6	Оборудование внутреннего газопровода	00000614	62 659 176,47	24 616 104,8	30.06.2012
7	Бытовка 2	000018-1	76 271,19	-	30.07.2008
8	Бытовка 9	000018-13	76 271,19	-	30.07.2008
9	Бытовка 10	000018-14	76 271,19	-	30.07.2008
10	Биотуалет	000018-7	25 423,73	-	30.10.2008
11	Биотуалет 2	000018-8	25 423,73	-	30.10.2008
12	Бытовка	000018-9	76 271,19	-	30.07.2008
	Итого:		502 796 190,44	324 619 345,36	

Источник информации: данные Заказчика

Ниже представлен состав оцениваемого оборудования.

Табл. 6.7

Перечень оцениваемого оборудования

№ п/п	Наименование основного средства	Кол-во, шт.
Оборудование котельной (инв. №00000610)		
1	Котел VITOMAX 200HW фирмы Viessmann 10000кВт	5
2	Горелка для сжигания газообразного и жидкого топлива мощностью до 12000кВт фирмы Saacke	5
3	Газовая рампа (расход газа-1200м3/ч; давление газа на входе-0,33-0,35 кгс/см2)	5
4	Насосы первого подъема производительностью 100-700 м3/час; напором 35-20 м.в. ст. Электродвигатель мощностью 75 кВт; напряжение 380 В, число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140°C;	3
5	Комплект дымовых труб	3
6	Система автоматизации с ЧРП к 3 насосам первого подъема типа IL250/360-75/4 производительностью 100-700 м3/час; напором 35-20 м.в.ст. число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.	1
7	Система автоматизации с ЧРП к 3 насосам второго подъема типа NL150/400V-132/4а производительностью 100-700 м3/час; напором 60-35 м.в.ст. число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.	1
8	Шкаф управления с ЧРП к насосу рециркуляции типа	1
9	IL100/160-2,2/4 производительностью 60-150 м3/час; напором 7,5-2,5 м.в. ст.; число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.	5
10	Грязевик вертикальный DN 300	1
11	Устройство подготовки проб с приборами	1
12	Клапан предохранительный пружинный ПРЕГРАН полноподъемный присоединительные патрубки фланец/фланец с подрывным рычагом, углеродистая сталь, PN 40, входной патрубок DN100, выходной патрубок DN150, давление срабатывания 6,0 кгс/см Рабочая среда-пароводяная смесь, температура рабочей среды до 130 С	10
13	Группа сетевых насосов Wilo	1
14	Клапан отсечной быстродействующий (ПЗК) DN 400, Pp 1.2 МПа комплектно с ответными фланцами по ГОСТ 12820-80, прокладками и крепежом; с электроприводом МЭО во взрывозащищенном исполнении (380 В; время закрытия - 1 сек). Рабочая среда – природный газ. Температура рабочей среды от -20°C до +40°C. Материал корпуса – углеродистая сталь. Класс герметичности по ГОСТ 9544-93 - «А».	1
15	Корректор расхода газа для расходомера	5
16	Шкаф 2400x1200x600. Климатическое исполнение: УХЛ4 ТУ 343-009-07629824-02	3
17	Щит автоматизации 1200x800x400	1
18	Щит автоматизации 2000x1250x500	1
19	Рабочая станция Dell Precision в корпусе Tower с предустановленной операционной системой Microsoft Windows 7 (32-bit) и периферийными устройствами	2

№ п/п	Наименование основного средства	Кол-во, шт.
20	Пультовая секция 1200x1100x760	2
21	Шкаф распределительный, 660В, IP54	5
22	Устройство питания постоянного тока	2
23	Кран мостовой, электрический, подвесной, однобалочный г/п 5т, пролет 15м, общая длина 18м, высота подъема 8м, режим работы АЗ ИСО 4301/1, оборудован радиоуправлением, укомплектован талью с уменьшенной строительной высотой, общепромышленное исполнение.	1
24	Низковольтное комплектное устройство РУСН-0,4 кВ, IP54 (с выключателями фирмы «Schneider Electric»)	1
25	Шкаф ИБП мощностью 20 кВА, состоящий из двух шкафов ВШГ (1800x600x800)	1
26	Стабилизатор напряжения 380 В, 5 кВа, питающий и отходящий кабель сеч. 35 мм2	1
27	Стабилизатор напряжения 380 В, 20 кВа, питающий и отходящий кабель сеч. 35 мм2	1
28	Оповещатель охранно-пожарный звуковой 24 В	1
29	Извещатель пожарный дымовой линейный	1
30	Приточная установка (сторона обслуживания – левая) с частотным преобразователем, с комплектом автоматики.	1
31	Приточная установка (сторона обслуживания – правая) с частотным преобразователем, с комплектом автоматики.	1
32	Воздушно-отопительный агрегат Lmax=5500м/ч; N=0,61кВт; n=1310об/мин	6
33	Трансформатор понижающий	1
34	Автоматический воздухоотводчик Ру10, dy15	15
35	Датчик гидростат.давления Метран-100-ДГ-1432-01-МП-t1-015-100кПа-16-42-БВН04	1
36	Дисковый поворотный затвор с руч.рычагом Ру16 dy100 Тип 497-Е	7
37	Дисковый поворотный затвор с руч.рычагом Ру16 dy200 Тип 497-Е	5
38	Задвижка клиновья,фланцевая Ру 16, dy200 111-UGSF	10
39	Задвижка клиновья,фланцевая Ру 16, dy300 111-UGSF	10
40	Клапан термозапорный межфланцевый dy300КТЗ-001-300/МФ	1
41	Клапан электромагнитный dy200 ВН8Н-1К	1
42	Манометр показывающий МП-100	9
43	Регулятор давления прям.действия"до себя"Ру16 dy50 Kys=32м3/ч, диапазон настр.100-400кПа ZSN-3	1
44	Счетчик турбинный газовый dy300,СГ-ЭКВ3-Т2-6500/1,6	1
45	Теплосчетчик электромагнитный Ру25, dy200,КМ-5-4	1
Оборудование насосной станции пожаротушения (инв. № 0000607)		
1	Насос консольно-моноблочный NB100-250/270 А-F-A-BAQE DN125/100 PN16 3*380-415 В	3
2	Насос CR32-6F, DN65, PN16, 3x380В, 50 Гц, 11 кВт, 21,4 А, 2920 об/мин, HQQE	1
3	Клапан 100 PR DN300-PN16 DOROT	2
4	Низковольтное комплектное устройство РУСН-0,4 кВ, IP54 (с выключателями фирмы «Schneider Electric»)	1
5	Шкаф управления насосом подкачки с переключением со схемы «звезда» на схему «треугольник» (серия Посейдон-Н)	1
6	Шкаф управления пожарным насосом с переключением со схемы «звезда» на схему «треугольник» (серия Посейдон-Н)	3
7	Блок управления пожарный (серия Посейдон-Н)	2
8	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом	6
9	Блок управления насосной станции БУКС-М	1
10	Гидробак мембранный РЕФЛЕКС 300 литров с шаровым краном 32	1
11	Гребенка водяная	1
12	Задвижка клиновья DN 400/FL DN10/EP с ручным приводом AVK	8
13	Задвижка клиновья DN 400/FL DN10/EP с электро приводом AVK	2
14	Задвижка с электроприводом и ручным управлением дисковая DN 250	6
15	Задвижка с электроприводом и ручным управлением Арматех дисковая DN 300(синяя)	12
16	Задвижка с электроприводом и ручным управлением модель CP-BFV МАНАОН BFV-02/WV ЭЦМ дисковая DN 300	8
17	Извещатель звуковой пожарный	4
18	Клапан обратный DINANSI DN 250 модель Khior CV 02/W	1
19	Клапан обратный КСОВ Д 300	2
20	Круглый светильник производственного освещения со 2-м патроном дежурного освещения	6
21	Манометр (0-0,6 Мпа) WIKAI U max-250M Pmax 20w/20VA	1
22	Манометр (0-0,6 Мпа) МПЧ-УУ2	3
23	Манометр WIKA модель 233.50.160 Cont 821.21	7
24	Манометр ДМ 0,5-МП-3У(0-1,0 Мпа)	1
25	Счетчик горячей воды СКБ 25	1
26	Таль ручная ТРШБМ-2,0-У1.1	1
27	Трансформатор понижающий ЯТП-0,25 230 У3	2

№ п/п	Наименование основного средства	Кол-во, шт.
28	Фильтр грубой очистки	1
29	Шкаф пожарный № 6 с пожарным краном и датчиком положения	1
30	Шкаф управления серии Посейдон Сталт ЩУ-Р4Зав. № 21882, 21883	2
31	Щиток аварийного освещения	8
32	Щиток рабочего освещения	1
33	Электрощит в сборе ЯАЩД-32 зав № 1324	1
34	Ящик силовой ЯВШ-С-100УХЛ2 зав № 735	1
35	Ящик ЯВЗ-31-100(отопление)	2
36	Ящик ЯВЗ-31-1м-54 УХЛ2	1
Оборудование здания КПП грузового транспорта (инв. №00000612)		
1	Шкаф распределительный, 660В, IP54	1
2	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом (N= 1 кВт)	2
3	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом (N= 0,5 кВт)	2
4	Резервированный источник питания	1
5	Блок индикации с клавиатурой, Болид Орион	1
6	Прибор приемно-контрольный, Болид Орион	1
Оборудование внутреннего газопровода (инв. №00000614)		
1	Кран шаровой DN700, PN1.6МПа	1
2	Газорегуляторный пункт шкафной ГРПШ-5900-RU	1
Прочее:		
1	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 20/0,4кВ	1
2	Унифицированный радиотрансляционный узел с антенной Корвет	1
3	Пункт видеонаблюдения	1
4	Бытовка 2	1
5	Бытовка 9	1
6	Бытовка 10	1
7	Биотуалет	1
8	Биотуалет 2	1
9	Бытовка	1

Источник информации: данные Заказчика

Информация об износе и устареваниях

Физический износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

Табл. 6.8

Оценка технического состояния недвижимого имущества

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
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.
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для 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.
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник информации: Методика определения физического износа гражданских зданий, Москва 1970 г. (http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/index.htm)

Функциональное устаревание объектов, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на дату проведения оценки не выявлено.

Физическое состояние большинства оцениваемых объектов оценивается как хорошее.

6.3.2. Фотографии Объекта оценки

Ниже представлены фотографии оцениваемых объектов.

Оборудование котельной (инв. № 000000610)

Фотография 6.1

**Котел Vissmann VITOMAX 200HW
вид 1**



Фотография 6.2

**Котел Vissmann VITOMAX 200HW
вид 2**



Фотография 6.3

**Горелка Saacke GLS-125
вид 1**



Фотография 6.4

**Горелка Saacke GLS-125
вид 2**



Фотография 6.5
**Газовая рампа DNE125-RS251/DN100-
DNA125**
вид 1



Фотография 6.6
**Газовая рампа DNE125-RS251/DN100-
DNA125**
вид 2



Фотография 6.7
Насосы первого подъема Wilo IL250/360-75/4
вид 1



Фотография 6.8
Насосы первого подъема Wilo IL250/360-75/4
вид 2



Фотография 6.9
Система автоматизации с ЧРП



Фотография 6.10
Шкаф управления с ЧРП



Фотография 6.11
Грязевик вертикальный



Фотография 6.12
Устройство подготовки проб с приборами



Фотография 6.13
**Группа сетевых насосов Wilo IL100/160-
2.2/4
вид 1**



Фотография 6.14
**Группа сетевых насосов Wilo IL100/160-
2.2/4
вид 2**



Фотография 6.15
**Клапан отсечной быстродействующий
(ПЗК)**



Фотография 6.16
Корректор расхода газа Gas-Net F1



Фотография 6.17
Шкаф 2400x1200x600 УХЛ4



Фотография 6.18
Щит автоматизации ЩА-1



Фотография 6.19
Щит автоматизации ЩА-2



Фотография 6.20
Пультовая секция / Рабочая станция Dell Precision



Фотография 6.21
Шкаф распределительный IP54



Фотография 6.22
Устройство питания УППТ-4-2-230 УХЛ4



Фотография 6.23
Кран мостовой



Фотография 6.24
Низковольтное комплектное устройство РУСН-0,4



Фотография 6.25
Шкаф ИБП Enertronic Modular 20 кВа



Фотография 6.26
Стабилизатор напряжения 380 В / 5 кВа / 20 кВа



Фотография 6.27
Оповещатель охранно-пожарный звуковой



Фотография 6.28
Приточная установка



Фотография 6.29
Воздушно-отопительный агрегат Volcano VR-1



Фотография 6.30
Трансформатор понижающий ТАПВ-25У2



Оборудование насосной станции пожаротушения (инв. №000000607)

Фотография 6.31
Аппарат телефонный Tesla 4FP-153-27/A



Фотография 6.32
Насос NB100-250/270



Фотография 6.33
Насос CR-32-6F



Фотография 6.34
Клапан 100PR DN300 DOROT



Фотография 6.35
Гидробак мембранный Reflex 300



Фотография 6.36
Низковольтное комплектное устройство РУСН-0,4



Фотография 6.37
Шкаф управления насосом подкачки



Фотография 6.38
Шкаф управления пожарным насосом



Фотография 6.39
Блок управления пожарный Посейдон-Н-СБ-В



Фотография 6.40
Электрообогреватель С4F20XSC



Фотография 6.41
Гребенка водяная



Фотография 6.42
Задвижка клиновья DN400/FL



Фотография 6.43
Клапан обратный DN250



Фотография 6.44
Клапан обратный DN300



Фотография 6.45
Круглый светильник



Фотография 6.46
Манометр Вид 1



Фотография 6.47

**Манометр
Вид 2**



Фотография 6.48

**Манометр
Вид 3**



Фотография 6.49

Счетчик горячей воды СКБ-25



Фотография 6.50

Таль ручная ТРШБМ-2,0-У1.1



Фотография 6.51

Фильтр грубой очистки



Фотография 6.52

**Трансформатор понижающий ЯТП-0,25
230 У3**



Фотография 6.53

Шкаф пожарный



Фотография 6.54

Шкаф управления Посейдон Салт ЩУ-Р43



Фотография 6.55

Щиток рабочего / аварийного освещения



Фотография 6.56

Электрощит ЯАЩД-32



Фотография 6.57

Ящик ЯВЗ-31-100



Фотография 6.58

Ящик силовой ЯВШ-С-100УХЛ2



Оборудование здания КПП грузового транспорта (инв. № 000000612)

Фотография 6.59

Пункт видеонаблюдения



Фотография 6.60

Приемно-контрольный прибор Сигнал-10



Фотография 6.61

Блок индикации С2000М-БКИ



Фотография 6.62

Резервированный источник питания РИП-24



Оборудование внутреннего газопровода (инв. № 000000614)

Фотография 6.63

Кран шаровой DN700



Фотография 6.64

Газорегуляторный пункт ГРПШ-5900



КТП 20/04 кВ электрического снабжения (инв. №000000615)

Фотография 6.65

**Трансформаторная подстанция
Вид 1**



Фотография 6.66

**Трансформаторная подстанция
Вид 2**



Недвижимое имущество

Фотография 6.67

Здание котельной (Вид 1)



Фотография 6.68

Здание котельной (Вид 2)



Фотография 6.69

**Здание насосной станции пожаротушения
(Вид 1)**



Фотография 6.70

**Здание насосной станции пожаротушения
(Вид 2)**



Фотография 6.71
Здание КПП



Фотография 6.72
Ограждение (вид 1)



Фотография 6.73
Ограждение (вид 2)



Фотография 6.74
Дымовые трубы



Фотография 6.75
Газопровод



Фотография 6.76
Канализация / водосток



Фотография 6.77
Теплотрасса



Фотография 6.78
Теплотрасса / газопровод / эстакада



Фотография 6.79
Видеонаблюдение



Фотография 6.80
Общий вид территории (вид 1)



Фотография 6.81
Общий вид территории (вид 2)



Фотография 6.82
Общий вид территории (вид 3)



Фотография 6.83

Общий вид территории (вид 4)



Фотография 6.84

Общий вид территории (вид 5)



Источник информации: Проведенный натурный осмотр

6.3.3. Выводы об Объекте оценки

Объектом оценки являются объекты движимого и недвижимого имущества, в составе котельной расположенной по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 219.

В результате осмотра было выявлено, что Объект оценки представляет собой имущественный комплекс котельной с прилегающей инфраструктурой, расположенной в зоне жилой многоэтажной застройки. На дату оценки котельная не выведена на полную проектную мощность и функционирует в качестве резервного источника теплоснабжения и электроснабжения прилегающих жилых микрорайонов, вследствие чего функционирование имущественного комплекса котельной носит сезонный характер.

Состояние оцениваемых объектов оценивается как "хорошее".

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, отсутствуют. Других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

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

7.1. Информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики России в настоящее время, анализа политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Табл. 7.1

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование	2015 год		2016 год		Декабрь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	Январь - декабрь
	Декабрь	Январь - декабрь	Ноябрь	Декабрь		
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-	-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4	-	5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности "Строительство"	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7	-	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43 408	34 030	36 195 ⁶⁾	47 054 ⁷⁾	-	36 703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5	-	279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3	-	191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	-	41,7

Источник информации: данные Минэкономразвития России, Мониторинг "О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года" от 28.11.2016 г.

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения

5) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период

7) Оценка

6) По методологии платежного баланса

6) Оценка Банка России

7.2. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул, и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году - 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпались.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизилась на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

Валовой внутренний продукт

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась

доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом не нефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Не нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение не нефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО "НК "Роснефть" на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на

необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

7.3. Рынок теплоснабжения России

Климатические условия России, высокая доля расходов граждан на отопление в структуре платежа за жилищно-коммунальные услуги обуславливают высокую социальную значимость данного рынка. Актуальность вопросов антимонопольного регулирования в указанной сфере определена спецификой рынка услуг по теплоснабжению, состоящей в естественно монопольном положении поставщиков тепла. Потребитель покупает и потребляет тепловую энергию только от того поставщика, к сетям которого присоединены его теплопотребляющие установки. Присоединение теплопотребляющих объектов к сетям инженерно-технического обеспечения другого поставщика не всегда возможно и требует значительных расходов.

Услуга по теплоснабжению не взаимозаменяема с другими видами услуг, так как покупатели фактически не заменяют и не готовы заменить тепловую энергию другими товарами, поскольку не существует иного способа обеспечить выполнение функционального назначения услуги по теплоснабжению.

Практически во всех городах РФ теплоснабжающие организации действуют в географических границах соответствующих муниципальных образований, при этом в пределах одного муниципального образования формируются несколько локальных рынков (в границах присоединения тепловых сетей).

Деятельность по теплоснабжению в РФ осуществляют организации различных форм собственности (78,5 % – частной, 7,8 % – федеральной, 5,08 % – субъектов РФ, 6,45 % – муниципальной, 2,17 % – смешанной собственности²). Большинство организаций (более 60 %) осуществляют деятельность по теплоснабжению с использованием имущественных объектов, принадлежащих им на праве собственности.

Вход на рынок услуг по теплоснабжению затруднен необходимостью вложения значительных первоначальных инвестиций. Строительство либо приобретение существующих имущественных объектов в собственность требует значительных первоначальных капитальных вложений при длительных сроках окупаемости, что является экономическим ограничением и затрудняет хозяйствующим субъектам вход на товарный рынок. Возможность эксплуатации имущественных объектов теплоснабжения на основании договоров аренды, концессии, доверительного управления делает данный барьер входа на товарный рынок преодолимым.

Барьером в сфере теплоснабжения также является государственное регулирование указанной деятельности. Снижение влияния данного барьера возможно за счет установленных долгосрочных тарифов.

Вместе с тем государственное регулирование является единственным способом защиты интересов потребителей в системах теплоснабжения, характеризующихся наличием

² По данным исследования, приведенном в статье «О состоянии конкуренции в Российской Федерации» (извлечения из доклада И.Ю. Артемьева на заседании Правительства РФ в июне 2012 г.), журнал «ЖКХ Официальный раздел», № 8 2012 г., часть II

единственного источника тепла. Ключевой задачей государственного регулирования в сфере развития конкуренции на рассматриваемом рынке должен стать конкурентный механизм распределения нагрузок в централизованных системах теплоснабжения.

Сложившиеся взаимоотношения между участниками рынка формируют непрозрачные условия осуществления деятельности на нем, что позволяет хозяйствующим субъектам злоупотреблять своим положением. К основным видам нарушений со стороны теплоснабжающих организаций относятся:

- необоснованное прекращение оказания услуг теплоснабжения;
- нарушение порядка ограничения или приостановления предоставления услуг теплоснабжения;
- навязывание невыгодных условий договора теплоснабжения;
- нарушение порядка ценообразования на тепловую энергию.

На стороне органов исполнительной власти субъектов РФ распределение полномочий выглядит следующим образом:

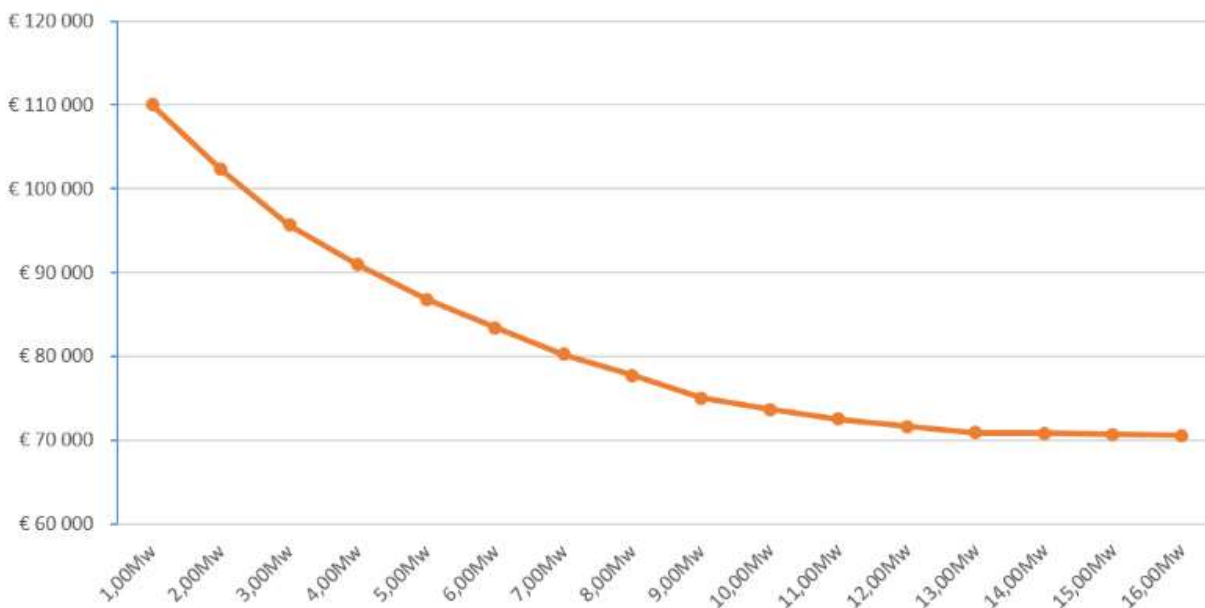
Органы исполнительной власти в области теплоснабжения утверждают: нормативы удельного расхода топлива (менее 25 мВт); нормативы запасов топлива на источниках тепловой энергии; нормативы технологических потерь (менее 500 000 человек); инвестиционные программы теплоснабжающих организаций;

Органы исполнительной власти в области регулирования тарифов утверждают тарифы на тепловую энергию (мощность), теплоноситель; осуществляют контроль за применением цен (тарифов); устанавливают плату за подключение к системе теплоснабжения; рассматривают разногласия по вопросам установленных цен (тарифов).

В ведении органов местного самоуправления находятся тарифы на тепловую энергию, плата за подключение к системе теплоснабжения (при условии передачи полномочий органам местного самоуправления законом субъекта РФ); согласование инвестиционных программ; утверждение схем теплоснабжения (менее 500 000 человек).

В таблице ниже приведена зависимость стоимости промышленной и блочно-модульной котельной за 1 МВт удельной мощности:

Оценочная стоимость промышленной и блочно-модульной котельной за 1 МВт удельной мощности



Источник информации: <http://www.rainbow1.ru/kotelnye/blochno-modulnyie-kotelnye/stoimost-kotelnoy-bmk.php>

7.4. Анализ земельного рынка

В условиях стагнации Российской экономики по итогам 2016 г. не наблюдалось увеличения спроса на земельные участки в Московском регионе. Если не брать во внимание удаленность и локацию, то на продажи в 2016 года оказывали влияние следующие факторы:

- Цена земельного участка с коммуникациями: чем она будет меньше, тем больше будет продаж.
- Готовность коммуникаций на момент покупки участка клиентом.
- Готовность внутренней инфраструктуры, например, дороги и ограждение по периметру.
- Набор коммуникаций, потому что в зависимости от удаленности от МКАД покупателями востребованы различные коммуникации – чем ближе к МКАД, тем больший требуется набор коммуникаций.

В основном покупают земли под небольшие производства, цеха, склады, заправочные станции, то есть под тот бизнес, который не требует больших площадей. Наиболее привлекательны земельные участки от 0,5 до 5 га, расположенные не далее чем в 70 км от столицы. На них можно возвести, к примеру, производственный или складской объект площадью 5–15 тыс. кв. м. Спрос на этот товар формируют представители малого и среднего бизнеса, в том числе частные предприниматели.

Анализ рыночной ситуации в Московском регионе, выполненный компанией "МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость", свидетельствует об отсутствии значительного роста стоимости объектов в так называемой "Новой Москве" после расширения границ столицы. Цены на этих территориях практически не отличаются от стоимости земель промышленного назначения с аналогичными параметрами в граничащих с ними районах. Основным фактором, влияющим на ценообразование, по-прежнему остается степень удаленности от МКАД и направления.

Впрочем, эксперты прогнозируют повышение спроса после утверждения Генерального плана развития присоединенных территорий.

Земельные рынки по-прежнему остаются наименее "прозрачными" сегментами местных рынков недвижимости. Это связано с отсутствием в России системы глобального мониторинга рынка недвижимости, а также с неучастием власти в создании подобных систем.

Вместе с тем, без обеспечения "прозрачности" рынка сложно ожидать его динамичного развития в ближайшие годы, особенно с учетом неизбежности введения налога на недвижимость в нашей стране. В масштабах всей России этот налог может быть введен не ранее 2018 г., после завершения создания кадастра недвижимости в рамках утвержденной Правительством РФ соответствующей программы с бюджетом финансирования порядка 55 млрд. руб.

Общий спад на рынке коммерческой недвижимости не мог не отразиться и на рынке земли. Значительная доля компаний пересмотрела планы по приобретению участков, другие приостановили процесс согласования сделок. Однако ряд участников рынка по-прежнему изучает текущее предложение. Наибольший интерес у потенциальных покупателей вызывают южные и северные направления Московского региона. Востребовано западное направление (Минское, Можайское и Новорижское шоссе), однако количество предложений в данной локации весьма ограничено. В последнее время увеличилось количество запросов на приобретение земельных участков на востоке: преимущественно для складского девелопмента и развития индустриальной недвижимости.

Если говорить о расстоянии от МКАД, то традиционно наиболее привлекательны участки на удалении 10–15 км. Однако отмечается увеличение интереса и к более удаленным от города предложениям.

Основной спрос формируется за счет 10–15 крупных застройщиков. Исторически оперирующий в иностранной валюте, рынок земли ввиду значительных валютных колебаний и высокой степени неопределенности частично перешел на коммерческие условия, номинируемые в российских рублях. Сегодняшний рынок характеризуется большой неоднородностью: некоторые его участники, как правило, владеющие одним-двумя активами, предлагают земельные участки по завышенным ценам, в то же время появляются привлекательные предложения как для коммерческой, так и для жилой застройки с дисконтом.

Выборка предложений по продаже земельных участков в Московском регионе с видом разрешенного использования "под размещение промышленных объектов" представлена в таблице ниже.

Табл. 7.1

Первичная выборка по продаже земельных участков производственно-складского назначения в Московском регионе

Характеристики сравнения		1	2	3	4	5	6	7	8
Вид права на объект недвижимости		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Обременения		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Состав передаваемых прав на объект	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования	Для строительства промышленных объектов	Под строительство и размещение складской базы	Под строительство и размещение складской базы	Под строительство и размещение складских объектов	Для строительства промышленных объектов	Для строительства промышленных объектов	Для размещения производственных и административных зданий,строений сооружений и обслуживающих их объектов	Для строительства промышленных объектов
Условие времени продажи (даты предложения)	Дата предложения/оценки	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Местоположение	Адрес местоположения	Московская область, г. Москва, г/о г. Подольск Щербинка		Московская область, г. Москва, с. Домодедово		Московская область, пгт. Горки Ленинские		Московская область, пгт. Горки Ленинские	
	Удаленность от МКАД	15	10	12	6	8	12	9	5
Физические характеристики объекта	Общая площадь, кв. м	29 540	10 000	10 000	30 000	5 000	5 500	7 000	5 000
	Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
Стоимостные характеристики	Объекты недвижимости, расположенные на участке	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений
	Цена предложения (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС), руб.	130 000 000	55 021 095	45 980 960	135 000 000	22 500 000	27 110 000	28 000 000	25 000 000

Характеристики сравнения	1	2	3	4	5	6	7	8
Цена предложения (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС), руб./кв. м	4 401	5 502	4 598	4 500	4 500	4 929	4 000	5 000
Источник информации	https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/148089677/	http://www.sklad-man.ru/zemelnyye-uchastki/?mod=detail&s&id=144	http://www.roszem.ru/land/368739/	http://www.roszem.ru/land/479318/	http://www.sklad-man.ru/zemelnyye-uchastki/?mod=detail&s&id=6	http://www.roszem.ru/land/408209/	https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_promnaznacheniya_4/1136772732	https://www.cian.ru/sale/suburban/3077967

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таким образом, стоимость земельных участков, расположенных в ближайшем Подмосковье, а также на территории "новой Москвы" с видом разрешенного использования "под промышленные объекты" составляет от 4 000 до 5 502 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков:

- условия продажи;
- вид передаваемых прав;
- площадь земельного участка;
- транспортная доступность;
- удаленность от МКАД, направление шоссе;
- наличие ж/д путей;
- наличие / отсутствие коммуникаций;
- вид использования земельного участка, соответствующий вид функционального использования и установленный вид деятельности на участке.

Передаваемые права на земельный участок

Для определения величины соотношения стоимости земельного участка, принадлежащего правообладателю на праве долгосрочной аренды к стоимости земельного участка, принадлежащего на праве собственности, Оценщик использовал "Сборник рыночных корректировок (СРК-2017)" (под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е. Москва, 2017). Соотношение стоимости права аренды земельных участков под производственные объекты к аналогичным участкам на праве собственности на окраине г. Москвы составляет 0,932.

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке

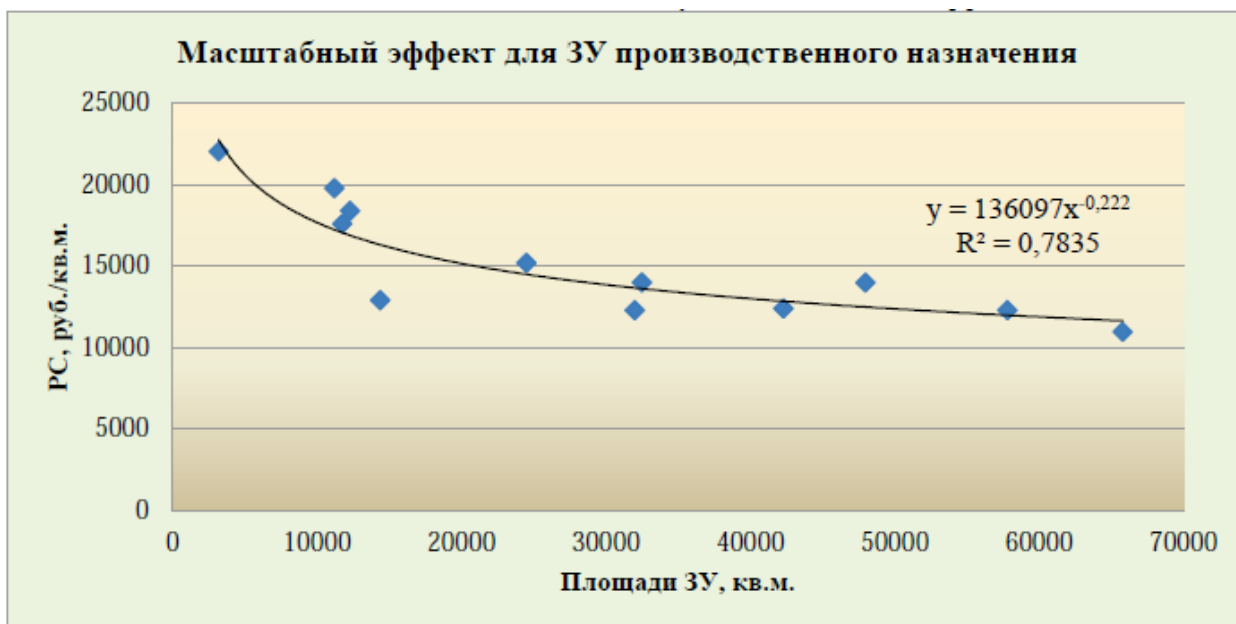
Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости, в том числе и земельных участков. Для определения корректировки на торг Оценщик использовал "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19)", под. ред. к.т.н. Яскевича Е.Е., Москва, 2016. Согласно данному справочнику величина корректировки на торг для земельных участков в г. Москве составляет от 9 до 12% (среднее значение 10,5%).

Анализ влияния общей площади земельного участка на его стоимость

Корректировка на площадь вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков ниже, чем меньших по площади участков, так как меньшие участки являются более ликвидными объектами.

Корректировка на площадь земельного участка определялась на основе данных "Сборника рыночных корректировок (СРК-2017)" (под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е. Москва, 2017). В данном сборнике описана функция масштабного эффекта для земельных участков индустриального назначения в г. Москве. График представлен ниже.

График влияния масштабного эффекта на стоимость земельного участка производственно-складского назначения



Источник информации: "Сборник рыночных корректировок (СРК-2017)"

Таким образом, зависимость масштабного эффекта и стоимости участка может быть описана следующей функцией:

$$Y = 136\,097 * x^{-0,222}$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

X – общая площадь объекта недвижимого имущества.

Транспортная доступность

Транспортная доступность характеризуется следующими факторами: наличие вблизи земельного участка транспортных магистралей: шоссе и трасс, удобство подъездных путей, наличие ежегодного подъезда к участку. Чем лучше транспортная доступность земельного участка, тем выше его стоимость.

Анализ влияния местоположения на стоимость объекта недвижимого имущества

Удаленность от МКАД

Матрица зависимости удельной цены земельного участка от его удаленности от МКАД приведена в Справочнике корректировок для оценки земельных участков (ООО "РусБизнесПрайсИнформ", <http://rbpinfo.ru>, 2014 г.). Данная зависимость представлен ниже:

**Матрица влияния удаленности от МКАД на стоимость земельного участка
производственно-складского назначения (Южное направление)**

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-19%	-33%	-45%	-55%	-63%	-70%	-75%
21 - 40	23%	0%	-18%	-33%	-45%	-55%	-63%	-70%
41 - 60	50%	22%	0%	-18%	-33%	-45%	-55%	-63%
61 - 80	83%	49%	22%	0%	-18%	-33%	-45%	-55%
81 - 100	> 100%	82%	49%	22%	0%	-18%	-33%	-45%
101 - 120	> 100%	> 100%	82%	49%	22%	0%	-18%	-33%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	82%	49%	22%	0%	-18%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	82%	49%	22%	0%

Источник информации: Справочник корректировок для оценки земельных участков (ООО "РусБизнесПрайсИнформ", <http://rbpinfo.ru>, 2014 г.)

Объекты, находящиеся в пределах 20 км от МКАД имеют сопоставимую стоимость

Направление шоссе

Направление шоссе также является важным ценообразующим параметром для объектов коммерческой недвижимости, в том числе для земельных участков под размещение промышленных объектов.

Зависимость стоимости земельных участков от направления шоссе определялась на основании отношения средних ставок аренды на производственно-складскую недвижимость для каждого направления. В таблице ниже приведены средние ставки аренды для каждого направления Московского региона.

Табл. 7.2

**Средние ставки аренды промышленной недвижимости для каждого направления
Московского региона**

Направление	Среднее значение ставки аренды, руб./кв. м. в год
Дмитровское	4 400
Ярославское	4 100
Горьковское	4 000
Новорязанское	4 650
М-4 Дон	5 500
Симферопольское	5 250
Киевское	5 200
Новорижское	4 500
Ленинградское	4 850

Источник информации: Информационно - аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" № 246, ноябрь 2016 г.

Примечание:

Скриншот Информационно-аналитического бюллетеня Rway представлен в Приложении № 2 настоящего Отчета.

Наличие/отсутствие улучшений

Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке может положительно или отрицательно влиять на итоговую рыночную стоимость земельного участка по сравнению с аналогичными незастроенными земельными участками. Если улучшение на земельном участке не советуется принципу наиболее эффективного использования, находится в плохом физическом состоянии, или функциональное назначение улучшения не совпадает с видом разрешенного использования земельного участка, или не соответствует объемно-планировочным решениям окружающей застройки и т.п., то такое улучшение подлежит сносу. При варианте сноса улучшения уменьшение стоимости земельного участка, по

сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на снос данного улучшения, с учетом времени на снос.

Если улучшение находится в хорошем физическом состоянии и отвечает всем принципам наиболее эффективного использования пригодном для дальнейшего использования, то увеличение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на строительство данных улучшений, с учетом прибыли предпринимателя (застройщика) за вычетом накопленного износа.

Размер затрат на снос или на строительство определяется исходя из конкретных ситуаций, каких-либо общих диапазонов снижения стоимости на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке, как правило, не выделяются. Это связано с тем, что вариации возможных вариантов застройки земельных участков, может исчисляться сотнями. Поэтому, размер поправки на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке определяется для каждого конкретного случая.

Наличие ж/д ветки

Учитывает возможность быстрой и удобной транспортировки грузов в больших объемах (что весьма актуально для производственных и складских объектов).

Размер корректировки на наличие ж/д путей был рассчитан на основе данных "Справочника оценщика недвижимости-2016" Том 3. Земельные участки. под ред. к.т.н. Лейфера Л. А.

Табл. 7.3

Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от обеспеченности ж/д веткой

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,08	1,24

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки" (под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016).

Обеспеченность инженерными коммуникациями

Важным ценообразующим фактором при определении рыночной стоимости земельного участка является наличие (отсутствие) коммуникаций. Отсутствие или наличие коммуникаций могут существенно влиять на рыночную стоимость объектов.

Наличие на земельном участке подведенных инженерных коммуникаций – это один из главных ценообразующих факторов стоимости земельного участка, за исключением только сельскохозяйственных земель.

Корректировка по данному параметру определялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statielt.ru/>).

Скриншот справочных материалов представлен в Приложении № 2 настоящего Отчета.

Значение корректировок на наличие подведенных коммуникаций предоставлены в таблице ниже.

Табл. 7.4

Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от обеспеченности инженерными коммуникациями

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Не обеспеченные инженерными коммуникациями	-	-	1,00
При наличии только одного вида коммуникаций:			
Обеспеченные центральной электроэнергией 380-400 В	1,05	1,14	1,09
Обеспеченные центральной электроэнергией 220-240 В	1,03	1,12	1,07

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Обеспеченные водопроводом	1,05	1,12	1,08
Обеспеченные канализацией	1,04	1,11	1,07
Обеспеченные центральным газоснабжением	1,08	1,17	1,12
Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,15	1,10

Источник информации: Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>)

Выводы:

- Стоимость земельных участков, расположенных в ближайшем Подмосковье с видом разрешенного использования "под промышленные объекты" составляет от 4 000 до 5 502 руб./кв. м (без учета скидки на торг).
- Основными ценообразующими факторами являются: вид передаваемых прав, вид разрешенного использования, общая площадь участка, наличие инженерных коммуникаций, наличие ж/д ветки.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п. 12 ФСО № 7).

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО № 7).

При определении стоимости наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая разрешенность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) – возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность (выгодность) – рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

- I этап – анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);
- II этап – анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

1 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 № 137-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 05.10.2001 № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли как условно свободной выполняется в двух случаях:

- При необходимости отдельной оценки земли;
- При выборе объектов для сравнительного анализа.

Как уже указывалось выше, понятие "наилучшего и наиболее эффективного использования" применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочности) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

При анализе критерия "Правомочность" (рассмотрении законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование земельных участков) было выявлено, что оцениваемые объекты в списках памятников истории и культуры не состоят.

Вид разрешенного использования земельного участка общей площадью 45 000 кв. м, кад. № 77:06:0012020:16, на котором расположена котельная "проектирование и строительство газотурбинной установки ТЭС "Щербинка"". Вид разрешенного использования земельного участка общей площадью 3 060 кв. м, кад. № 77:13:0030103:23 " размещения помещений и технических устройств пунктов перехода ВЛЭП в КЛЭП (1.2.13). "Щербинка", для целей проектирования и строительства закрытого переходного пункта". Учитывая все вышесказанное наиболее эффективное использование земельных участков как условно свободных - строительство и эксплуатация котельной (объекта инженерной инфраструктуры).

Исходя из целей оценки и учитывая характер строений, их социальную направленность и инфраструктурный характер, наличие только прав пользования, рассмотрение данных земельных участков как условно-свободных - нецелесообразно.

2 ЭТАП. Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Аналогично, определение наилучшего и наиболее эффективного использования собственности с улучшениями проводится в случаях:

- Определение характера использования собственности, обеспечивающего максимальный доход на инвестированный капитал;
- Выбора объектов для сравнительного анализа.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования является максимизация стоимости собственности при разумной норме отдачи (ставке дисконта).

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участков как условно свободных, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

Табл. 8.1

Варианты использования оцениваемых объектов недвижимого имущества

Варианты использования	Торговое	Производственно-складское с административной частью	Административное	В качестве котельных (коммунальных)
Сохранение текущих конструктивных решений	-	-	-	+
Ремонт	-	-	-	-
Реконструкция	-	+	-	-

Варианты использования	Торговое	Производственно-складское с административной частью	Административное	В качестве котельных (коммунальных)
Снос и новое строительство	+	+	+	-

Источник информации: анализ Оценщика

Табл. 8.2

Анализ вариантов использования помещений

Вариант использования объекта	Торговое	Производственно-складское с административной частью	Административное	В качестве котельных (коммунальных)
Юридическая допустимость	-	-	-	+
Физическая возможность	-	+	-	+
Экономическая целесообразность	Затраты на снос и строительство нового здания/ и или реконструкцию	Затраты на снос и строительство нового здания/ и или реконструкцию	Затраты на снос и строительство нового здания/ и или реконструкцию	Затраты не требуются
Эффективность изменений (стоимость объекта)	Уменьшится	Уменьшится	Уменьшится	Не изменится
Вывод о наиболее эффективном использовании	-	-	-	Наиболее эффективное использование

Источник информации: анализ Оценщика

Таким образом, анализ земельных участков и их улучшений показал, что наилучшим наиболее эффективным использованием является их эксплуатация в качестве имущественного комплекса котельной, что соответствует их текущему использованию.

Выводы НЭИ

В связи с вышеуказанными обстоятельствами и целями оценки в рамках анализа наиболее эффективного использования рассматривался вариант использования земельных участков с существующими улучшениями. При этом рыночная стоимость Объекта оценки определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования без учета возможности изменения текущего использования Объекта оценки, а именно использование Объекта оценки в качестве имущественного комплекса котельной.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их составных частей, например жилых и нежилых помещений. На основании данных рекомендаций ФСО № 7 (п. 24а), затратный подход в рамках данного отчета не используется.

Рассуждения об целесообразности применения каждого из подходов к оценке приведены в таблице ниже.

Табл. 9.1

Обоснование выбора применяемых подходов к оценке

№ п/п	Наименование метода	Предпосылки применения	Обоснование отказа от применения
1	Доходный подход	Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех объем будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Так как в состав Объекта оценки входят специализированные о имущественные комплексы, генерирующие доходы, которые зависят от присоединенной загрузки и тарифов, регулируемых государственными органами, применение методов доходного подхода целесообразно.	Оценщику не был предоставлен необходимый исходной информации для прогнозирования будущих доходов от эксплуатации Объекта оценки, а также сведения о текущих затратах на осуществление операционной деятельности комплекса. В этой связи применение методов доходного подхода не представляется возможным.
2	Сравнительный подход	Сравнительный подход рекомендуется применять, когда характерна ситуация с низкой степенью доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершаемых сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.	Рассматриваемое имущество, входящее в состав Объекта оценки в большинстве, представляет собой специализированные активы, для которых в подобной ситуации применение методов сравнительного подхода не представляется возможным без существенных допущений, которые в сильной мере искажают возможные результаты оценки. В состав Объекта оценки входят земельные участки, для которых применение методов сравнительного подхода является основополагающим, т.к. земля является невозпроизводимым активом.
3	Затратный подход	Затратный подход к оценке имущества основан на предположении о том, что затраты, необходимые для создания объекта оценки в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, являются ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки. Так как в состав Объекта оценки входят специализированные объекты движимого и недвижимого имущества, для которых предложения по продаже на открытом рынке отсутствуют, применение методов затратного подхода целесообразно.	

Источник информации: анализ Оценщика

Таким образом, на основании вышеизложенного, в рамках настоящей оценки будет применен затратный подход для определения рыночной стоимости недвижимого (здания/сооружения) и движимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, а также сравнительных подходов для определения рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав Объекта оценки.

9.1. Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках затратного подхода

Описание подхода

Затратный подход к оценке имущества основан на предположении о том, что затраты, необходимые для создания объекта оценки в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, являются ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний;
- рыночная стоимость объекта как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

При применении затратного подхода учитываются следующие положения.

- Затратный подход рекомендуется применять для оценки земельных участков, застроенных объектами капитального строительства.
- 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, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

На основании вышеизложенного Оценщик сделал вывод о целесообразности применения метода сравнительной единицы в рамках затратного подхода для оценки затрат на замещение оцениваемых улучшений.

Стоимость объектов недвижимого имущества была рассчитана в рамках затратного подхода пообъектно.

В рамках данного подхода необходимо определить стоимость Объекта оценки, разделив его на улучшения и земельные участки.

9.1.1. Определение стоимости оцениваемого земельного участка общей площадью 45 000 кв. м, кад. № 77:06:0012020:16

Общие положения

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

При наличии активного рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества России (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. Распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р) и Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утверждены Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р)).

В соответствии с методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) на земельные участки используются указанные ниже подходы.

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами недвижимости, которые были недавно проданы.

Метод выделения применяется для определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости – земельного участка с находящимися на нем улучшениями. Основным условием применения этого метода является соответствие существующего использования земельного участка и расположенных на нем улучшений его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения – определение составляющей стоимости земельного участка на основании известного соотношения стоимости земли и улучшений в имущественном комплексе. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и построек.

Метод капитализации земельной ренты основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок.

Метод остатка основан на технике инвестиционной группы для физических составляющих. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных участков, если есть возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Стоимость земли определяют в результате капитализации части дохода, относящегося к земле.

Метод предполагаемого использования так же, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности. Суть метода состоит в том, что в процессе его применения

моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Отказ от подходов и обоснование выбора методов оценки

Расчет рыночной стоимости земельного участка на дату оценки производился сравнительным подходом. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж.

Рассуждения об обосновании отказа от применения определенных методов в рамках указанных подходов представлены ниже.

Табл. 9.2

Обоснование отказа от применения методов оценки земельного участка

№ п/п	Наименование метода	Указание на отказ от применения	Условия применения метода	Обоснование отказа от применения
1	Метод выделения	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: – наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); – соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	Отсутствие информации о ценах сделок (предложений) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок
2	Метод капитализации дохода	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка	При оценке рыночной стоимости земельного участка доход рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы. Ввиду того, что рынок аренды подобного рода участков не развит, от применения данного метода Оценщик отказался
3	Метод остатка	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход	Характеристики строений, которые возможно возвести на оцениваемом земельном участке, зависят от многих параметров: плотность застройки в районе, несущая способность грунтов, возможность подключения к коммуникациям и т. п. Оценщик не располагает информацией о технико-экономических параметрах строений, т.к. проекта застройки территории не существовало на дату оценку. Нет предпосылок для применения данного метода
4	Метод предполагаемого использования	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход	Применение данного метода Оценщик счел некорректным, так как данный метод предполагает расчет стоимости земельного участка с точки зрения его наиболее эффективного использования при условии смены текущего назначения оцениваемого объекта, которая должна быть юридически обоснованной. На дату проведения оценки Оценщик не располагал информацией о возможной смене назначения. Данный метод не использовался, т.к. нет предпосылок для его

№ п/п	Наименование метода	Указание на отказ от применения	Условия применения метода	Обоснование отказа от применения
				применения
5	Метод распределения	Не применяется	<p>Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.</p> <p>Условия применения метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> – наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); – наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; – соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. 	Отсутствие информации о ценах сделок (предложений) с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок

Источник информации: анализ рынка и документов Заказчика

Для оценки земельного участка в рамках затратного подхода Оценщик использовал методологию сравнительного подхода, метод сравнительного анализа продаж.

Обоснование выбора сравнительного подхода и метода расчета

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

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

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа Оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик

использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

Последовательность определения стоимости в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж, расчет стоимости выполняется по следующему алгоритму:

Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Корректируется значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по каждому элементу сравнения.

Согласовываются результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Определяется рыночная стоимость объекта оценки в рамках метода сравнительного анализа продаж.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки³.

- Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.
- Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

В рамках настоящего раздела расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка проводился для целей:

- расчета рыночной стоимости права собственности на оцениваемый объект.

Выбор единицы сравнения

Наиболее распространенным на рынке земельных участков является указание удельной стоимости участка за сотку или за кв. м, Оценщик в качестве единицы сравнения в рамках

³ "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

настоящего Отчета выбрал удельную стоимость за 1 кв. м площади объектов-аналогов и оцениваемых объектов.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

В процессе реализации метода сравнения продаж Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения.

Табл. 9.3

Элементы сравнения	
Элементы сравнения	Характеристики
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости
	Обременения
	Категория земельного участка
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид разрешенного использования
	Платеж эквивалентом денежных средств
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	Отличие от рыночных условий
Условие времени продажи (даты предложения)	Дата предложения/оценки
	Тип цены
Местоположение	Адрес местоположения
	Удаленность от МКАД
	Направление шоссе
	Ближайшее окружение
Физические характеристики объекта	Общая площадь, кв. м
	Инженерные коммуникации
	Наличие ж/д путей
	Объекты недвижимости, расположенные на участке

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что оцениваемые объекты, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемых. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Табл. 9.4

Перечень источников информации	
Печатные издания	Интернет-источники
Недвижимость и цены" "Из рук в руки" и др.	https://www.avito.ru http://www.cian.ru http://www.roszem.ru http://www.sklad-man.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Из первичной выборки, представленной в Разделе 7 настоящего Отчета, Оценщиком для дальнейших расчетов были выбраны наиболее схожие к оцениваемым земельным участкам объекты-аналоги. Выбор осуществлялся по таким параметрам как: общая площадь объекта, удаленность от МКАД, направление шоссе, наличие коммуникаций, а также из предположения, что разумный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем существующая минимальная цена аналогичного объекта на рынке.

Результаты анализа рынка представлены в таблице ниже, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление оцениваемых объектов и объектов-аналогов. Сбор и проверка дополнительной (уточняющей) информации по объектам-аналогам, осуществлялось с помощью различных сайтов в

интернете. Расстояния от МКАД Оценщик определял с использованием инструментов "Яндекс.Карта"⁴.

⁴ maps.yandex.ru

Репрезентативная выборка объектов-аналогов земельных участков

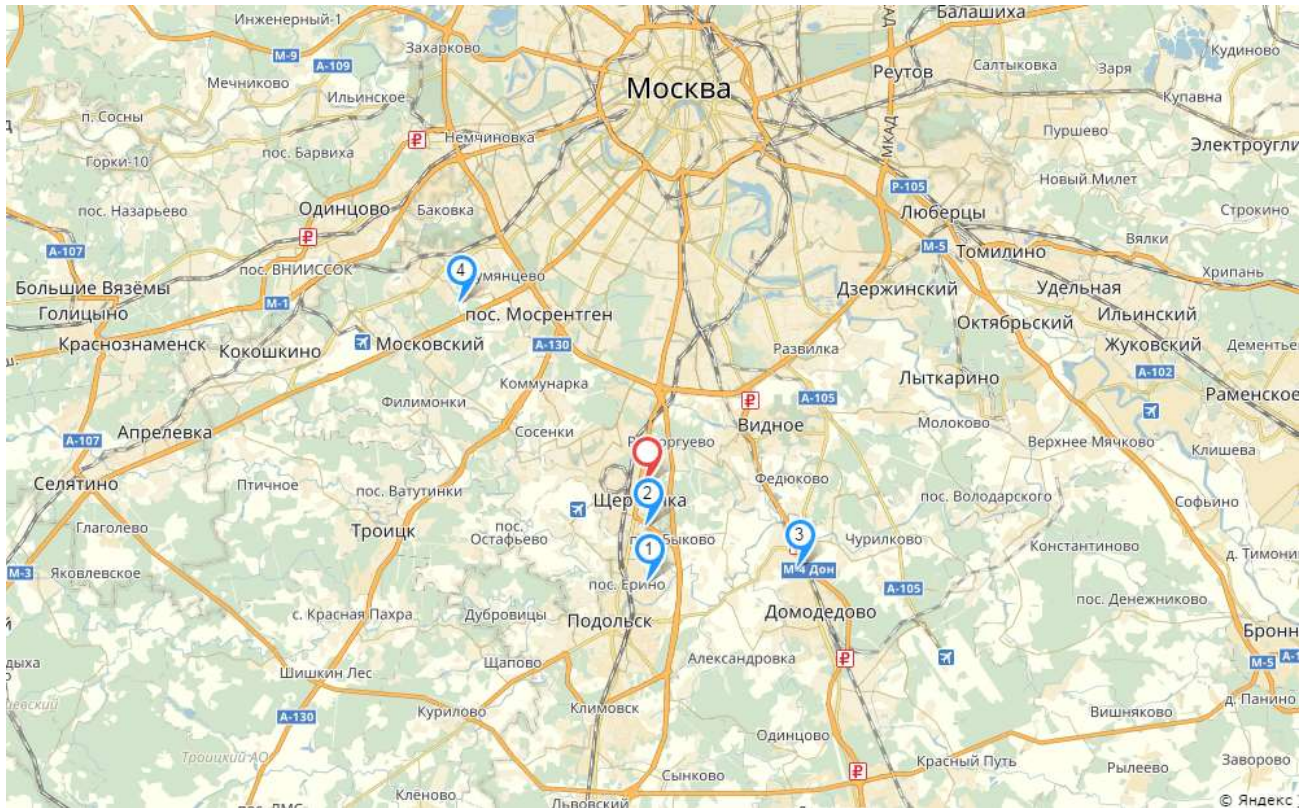
Характеристики сравнения	Объект - аналог №1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4	
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Обременения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования	Для строительства промышленных объектов	Под строительство и размещение складской базы	Под строительство и размещение складской базы	Под строительство и размещение складских объектов
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Платеж эквивалентом денежных средств	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	Отличие от рыночных условий	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условие времени продажи (даты предложения)	Дата предложения/оценки	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
	Тип цены	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Адрес местоположения	Московская область, г. Подольск	г. Москва, г/о Щербинка	Московская область, с. Домодедово	г. Москва, д. Картмазово
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Удаленность от МКАД	15	10	12	6
	Направление	Симферопольское	Симферопольское	Симферопольское	Киевское
	Ближайшее окружение	Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон
	Общая площадь, кв. м	29 540	10 000	10 000	30 000
Физические характеристики объекта	Инженерные коммуникации	По границе участка (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение)	По границе участка (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение)	По границе участка (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение)	По границе участка (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение)
	Наличие ж/д путей	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Объекты недвижимости, расположенные на участке	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений
Стоимостные характеристики	Цена предложения (право собственности НДС не облагается, право аренды без учета НДС), руб.	130 000 000	55 021 095	45 980 960	135 000 000
	Цена предложения (право собственности НДС не облагается, право аренды без учета НДС), руб./кв. м	4 401	5 502	4 598	4 500
Источник информации	https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/148089677/	http://www.sklad-man.ru/zemelnyye-uchastki/?mod=details&id=144	http://www.roszem.ru/lan/d/368739/	http://www.roszem.ru/lan/d/479318/	
Номер телефона	+7 (495) 374-93-81	+7 (495) 308-35-42	+7 (916) 037-10-60	+7 (916) 037-10-60	

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Примечание:

Все количественные и качественные характеристики, а также цена предложения, актуальность объявления объектов-аналогов были уточнены в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

Месторасположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов на карте Московского региона



Источник информации <https://tech.yandex.ru/maps/tools/constructor/>

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемые объекты сопоставимы с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 9.6

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Характеристики	Обоснование
Состав передаваемых прав на объект	Обременения	
	Категория земельного участка	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Платеж эквивалентом денежных средств	Подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	Отличие от рыночных условий	
Условие времени продажи (даты предложения)	Дата предложения/оценки	
Местоположение	Адрес местоположения	
	Удаленность от МКАД	
	Ближайшее окружение	Подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения
Физические характеристики объекта	Наличие ж/д путей	
	Объекты недвижимости, расположенные на участке	

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Табл. 9.7

Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Характеристики
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости
Условие времени продажи (даты предложения)	Вид разрешенного использования
Физические характеристики объекта	Тип цены
	Наличие инженерных коммуникаций

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Далее приведено описание корректировок, используемых в расчетах.

Передаваемые права на земельный участок

В соответствии с данными анализа рынка (см. раздел 7.4) соотношение стоимости земельного участка, принадлежащего правообладателю на праве долгосрочной аренды к стоимости земельного участка, принадлежащего на праве собственности, для производственно-складских объектов составляет 0,932 (-6,8 %).

Подобранные объекты-аналоги принадлежат продавцам на праве собственности. Как было сказано ранее, в рамках настоящего раздела определяется рыночная стоимость права аренды на земельный участок.

Величина корректировки составляет -6,8 % ($0,932 - 1 = -6,8$ %).

Вид разрешенного использования

Согласно данным публичной кадастровой карте оцениваемый объект имеет вид разрешенного использования "проектирование и строительство газотурбинной установки ТЭС "Щербинка", что соответствует виду ВРИ №10 (согласно Постановлению Правительства Москвы № 791-ПП от 29.11.2016 г. "Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г."), а объекты-аналоги имеют ВРИ №9 "Для строительства промышленных объектов". Величина корректировки определялась, как отношение удельного показателя кадастровой стоимости з/у с ВРИ №10 к удельному показателю кадастровой стоимости з/у с ВРИ № 9 в районе расположения оцениваемого земельного участка.

Согласно Постановлению Правительства Москвы № 791-ПП от 29.11.2016 г. "Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.", удельный показатель кадастровой стоимости для з/у с ВРИ № 10 в кадастровом квартале 77:06:0012020 составляет 7 279,65 руб./кв. м, удельный показатель кадастровой стоимости для з/у с ВРИ № 9 в кадастровом квартале 77:06:0012020 составляет 7 964,06 руб./кв. м.

Поправочный коэффициент составит: $7\,279,65 / 7\,964,06 - 1 = -8,6$ %

Примечание:

Скриншот приложения к Постановлению Правительства Москвы № 791-ПП от 29.11.2016 "Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г." с указанием удельных показателей кадастровой стоимости представлен в Приложении № 2 настоящего Отчета.

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке

Согласно проведенному анализу рынка (см. раздел 7.4) корректировка на торг для земельных участков составляет в среднем 10,5 %. Таким образом, корректировка на торг была принята на в размере 10,5 %.

Корректировка на местоположение

Согласно проведенному анализу рынка (см. раздел 7.4) земельные участки, расположенные на различных направлениях относительно Москвы, при прочих равных условиях имеют различную стоимость. Объект-аналог № 4 расположен по направлению Киевского шоссе. Величина корректировки определялась, как отношение среднего удельного показателя стоимости аренды производственно-складской недвижимости по направлениям сопоставимых с месторасположением оцениваемого объекта к среднему удельному показателю стоимости аренды производственно-складской недвижимости по направлениям сопоставимых с месторасположением объекта аналога.

Объект-аналог №3 располагается на равном удалении от Симферопольского шоссе и трассы М-4 Дон, в этой связи корректировка для данного объекта-аналога не применялась.

Расчет поправочного коэффициента на рассматриваемый элемент сравнения приведен в таблице ниже.

Табл. 9.8

Расчет корректировки на местоположение

Направление	Среднее значение ставки аренды, руб./кв. м. в год.	Корректировка на местоположение
Симферопольское	5 250	-
Киевское	5 200	1%

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Таким образом к объекту-аналогу № 4 была применена корректировка в размере $5\,250 / 5\,200 = 1\%$.

Анализ влияния общей площади земельного участка на его стоимость

На рынке коммерческой недвижимости, в том числе на рынке земельных участков, существует следующая закономерность, чем больше площадь объекта, тем меньше его удельная цена.

Корректировка на общую площадь земельного участка в рамках настоящего Отчета вносится на основании зависимости, определенной в рамках анализа рынка (см. раздел 7.4). Зависимость представлена уравнением:

$$Y = 136\,097 * S_{3/y}^{-0,222}$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

$S_{3/y}$ – общая площадь объекта недвижимого имущества.

Корректировка рассчитывалась по формуле:

$$K = \frac{136\,097 * S_{3/y\,oo}^{-0,222}}{136\,097 * S_{3/y\,oa}^{-0,222}}$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

$S_{3/y\,oo}$ – общая площадь оцениваемого объекта недвижимого имущества;

$S_{з/у\text{о}а}$ – общая площадь объекта-аналога.

Значения корректировок для каждого объекта - аналога представлены в таблице ниже:

Табл. 9.9

Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов

Показатель	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая площадь, кв. м	45 000,0	29 540,0	10 000,0	10 000,0	30 000,0
Корректирующий множитель	12 613,49310	13 848,96836	17 613,61714	17 613,61714	13 801,54271
Величина корректировки	-	-8,9%	-28,4%	-28,4%	-8,6%

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Наличие инженерных коммуникаций

У всех объектов-аналогов инженерные коммуникации (водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение) проходят по границе участка, у оцениваемого объекта инженерные коммуникации оплачены и заведены на участок.

Корректировка на обеспеченность инженерными коммуникациями в рамках настоящего Отчета вносится на основании анализа рынка (см. раздел 7.4).

Табл. 9.10

Расчет корректировки на обеспеченность инженерными коммуникациями для объектов-аналогов

Показатель	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Газоснабжение	Заведено на участок	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Корректировка	-	12%	12%	12%	12%
Электроснабжение	Заведено на участок	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Корректировка	-	9%	9%	9%	9%
Теплоснабжение	Заведено на участок	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Корректировка	-	10%	10%	10%	10%
Водоснабжение	Заведено на участок	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Корректировка	-	8%	8%	8%	8%
Суммарная величина корректировки	-	39%	39%	39%	39%

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от совокупной корректировки по абсолютной величине введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщиком были определены следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок по каждой группе элементов сравнения);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки по каждой группе элементов сравнения);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок по абсолютной величине. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного вышеупомянутая формула имеет следующий вид:

$$K = \frac{1/|S_{1..n}|}{1/|S_1| + 1/|S_2| + \dots + 1/|S_n|}$$

где:

- K – искомый весовой коэффициент;
- n – номер аналога;
- S1..n – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;
- S1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;
- S2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;
- Sn – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;
- 1/Sn – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен ниже.

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка общей площадью 45 000 кв. м, кад. № 77:06:0012020:16

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена предложения	[руб./кв. м]	-	4 401	5 502	4 598	4 500
Вид права	Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка	-	-6,8%	-6,8%	-6,8%	-6,8%
Корректировка [%]		-	-6,8%	-6,8%	-6,8%	-6,8%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	4 102	5 128	4 285	4 194
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка [%]		-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	4 102	5 128	4 285	4 194
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Февраль 2017 г.	Февраль 2017 г.	Февраль 2017 г.	Февраль 2017 г.	Февраль 2017 г.
Корректировка [%]		-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	3 671	4 590	3 835	3 754
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	Щербинка	Подольск	Щербинка	с. Домодедово	Картмазово д.
	Направление	Симферопольское	Симферопольское	Симферопольское	Симферопольское	Киевское
	Корректировка	-	0%	0%	0%	1%
	Удаленность от МКАД, км	8	15	10	12	6
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка [%]		-	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	3 671	4 590	3 835	3 754
Физические характеристики	Тип недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Наличие/отсутствие улучшений	Оценивается как свободный от улучшений	Нет	Нет	Нет	Нет
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Общая площадь, кв. м	45 000,0	29 540,0	10 000,0	10 000,0	30 000,0
	Корректировка	-	-8,9%	-28,4%	-28,4%	-8,6%
	Наличие/отсутствие коммуникаций	Заведены на участок (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение)	По границе участка (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение)	По границе участка (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение)	По границе участка (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение)	По границе участка (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение)
	Корректировка	-	39%	39%	39%	39%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Корректировка	[%]	-	30,1%	10,6%	10,6%	30,4%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	4 775	5 077	4 242	4 941
Экономические характеристики	Категория земельного участка	Земли населённых пунктов проектирования и строительства газотурбинной установки ТЭС "Щербинка"	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
	Вид разрешенного использования	Для строительства промышленных объектов	Под строительство и размещение складской базы	Под строительство и размещение складской базы	Складские объекты	
Корректировка	[%]	-	-8,6%	-8,6%	-8,6%	-8,6%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	4 365	4 640	3 878	4 516
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	56%	37%	37%	57%
Коэффициент соответствия аналогу объекта оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	1,78658624	2,739283212	2,739283212	1,747090467
Весовой коэффициент	[%]	-	20%	30%	30%	19%
Коэффициент вариации	[%]	6,7%				
Взвешенная цена предложения	[руб./кв. м]	-	4 330			
Взвешенная цена предложения	[руб.]	-	194 846 406			

Источник информации: расчеты Оценщиком

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка общей площадью 45 000 кв. м, кад. № 77:06:0012020:16 составляет без учета НДС:

194 846 406

(Сто девяносто четыре миллиона восемьсот сорок шесть тысяч четыреста шесть)

руб.

9.1.2. Определение стоимости оцениваемого земельного участка общей площадью 3 060 кв. м, кад. № 77:13:0030103:23

Методология проводимых расчетов подробно описана и приведена в р. 9.1.1.

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что оцениваемые объекты, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемых. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Табл. 9.12

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
Недвижимость и цены" "Из рук в руки" и др.	https://www.avito.ru http://www.cian.ru http://www.roszem.ru http://www.sklad-man.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Из первичной выборки, представленной в Разделе 7 настоящего Отчета, Оценщиком для дальнейших расчетов были выбраны наиболее схожие к оцениваемым земельным участкам объекты-аналоги. Выбор осуществлялся по таким параметрам как: общая площадь объекта, удаленность от МКАД, направление шоссе, наличие коммуникаций, а также из предположения, что разумный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем существующая минимальная цена аналогичного объекта на рынке.

Результаты анализа рынка представлены в таблице ниже, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление оцениваемых объектов и объектов-аналогов. Сбор и проверка дополнительной (уточняющей) информации по объектам-аналогам, осуществлялось с помощью различных сайтов в интернете. Расстояния от МКАД Оценщик определял с использованием инструментов "Яндекс.Карта"⁵.

⁵ maps.yandex.ru

Репрезентативная выборка объектов-аналогов земельных участков

Характеристики сравнения	Объект - аналог №1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4	
Вид права на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	
Обременения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	
Состав передаваемых прав на объект	Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населённых пунктов	
			Для размещения производственных и административных зданий, строений сооружений и обслуживающих их объектов		
Вид разрешенного использования	Для строительства складских объектов	Для строительства промышленных объектов	Для размещения производственных и административных зданий, строений сооружений и обслуживающих их объектов	Для строительства промышленных объектов	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Платеж эквивалентом денежных средств	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	Отличие от рыночных условий	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Условие времени продажи (даты предложения)	Дата предложения/оценки	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	
	Тип цены	Предложение	Предложение	Предложение	
	Адрес местоположения	Московская область, пгт. Горки Ленинские	Московская область, пгт. Горки Ленинские	Московская область, пгт. Горки Ленинские	г. Москва, д. Картмазово
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Удаленность от МКАД	8	12	9	5
Местоположение	Направление	Каширское	Каширское	Каширское	Киевское
	Ближайшее окружение	Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон
Физические характеристики	Общая площадь, кв. м	5 000	5 500	7 000	5 000

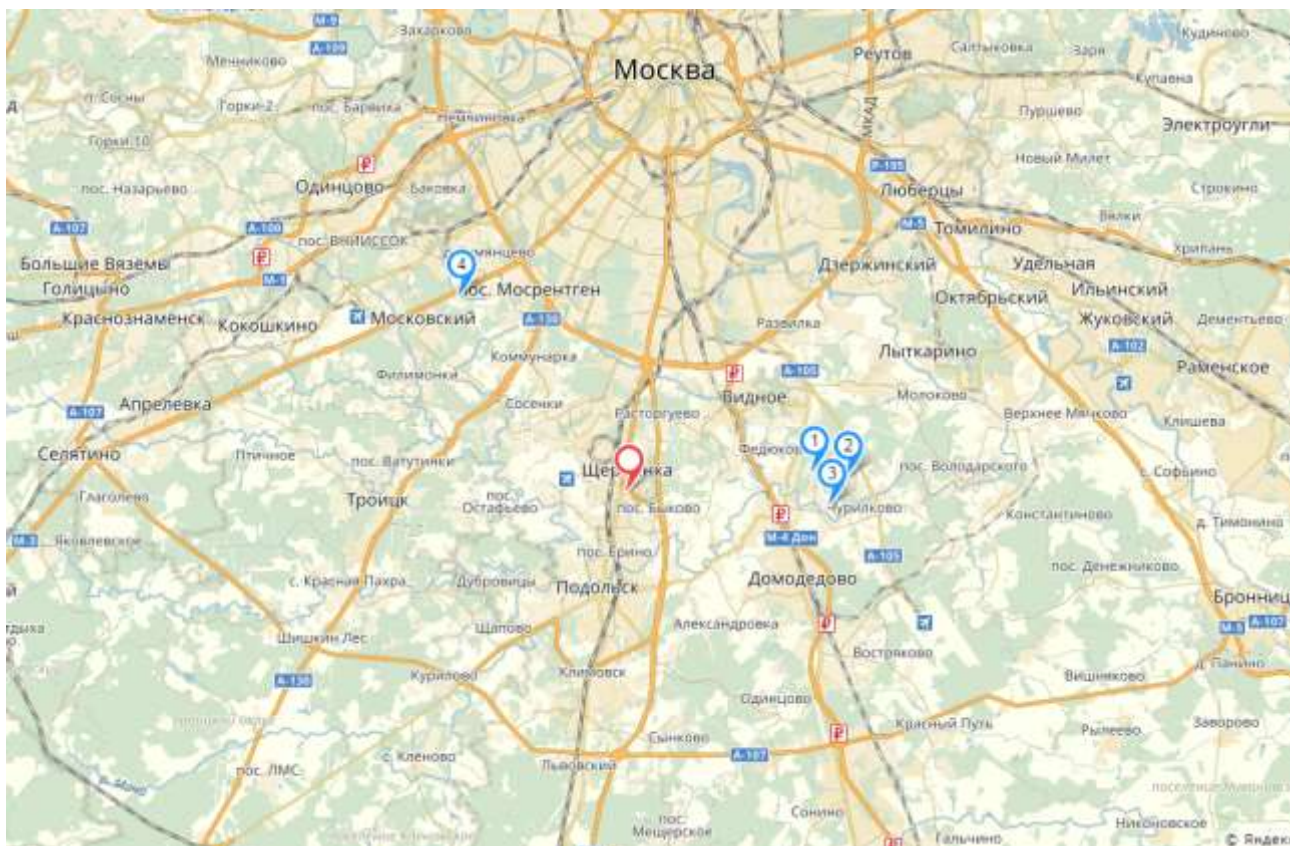
Характеристики сравнения		Объект - аналог №1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
объекта	Инженерные коммуникации	По границе участка (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение)	По границе участка (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение)	По границе участка (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение)	По границе участка (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение)
	Наличие ж/д путей	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Объекты недвижимости, расположенные на участке	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений
Стоимостные характеристики	Цена предложения (право собственности НДС не облагается, право аренды без учета НДС), руб.	22 500 000	27 110 000	28 000 000	25 000 000
	Цена предложения (право собственности НДС не облагается, право аренды без учета НДС), руб./кв. м	4 500	4 929	4 000	5 000
Источник информации		http://www.sklad-man.ru/zemelnyye-uchastki/?mod=details&id=6	http://www.rozem.ru/land/408209/	https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_promna_suburban/30779674/znacheniya_1136772732	https://www.cian.ru/sale/suburban/30779674/
Номер телефона		+7 (495) 308-34-36	+7 (916) 037-10-60	+7 (916) 408-84-08	+7 (985) 270-21-00

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Примечание:

Все количественные и качественные характеристики, а также цена предложения, актуальность объявления объектов-аналогов были уточнены в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

Месторасположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов на карте Московского региона



Источник информации <https://tech.yandex.ru/maps/tools/constructor/>

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемые объекты сопоставимы с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 9.14

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Характеристики	Обоснование
Состав передаваемых прав на объект	Обременения	Подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Подобранный объект-аналог № 3 имеет категорию земель промышленности и иного специального назначения. Данная категория по объемам прав не отличается от категории земель населенных пунктов, в связи с чем данное отличие носит формальный характер и не влияет на стоимость.
	Категория земельного участка	
	Вид разрешенного использования	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Платеж эквивалентом денежных средств	
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	Отличие от рыночных условий	
Условие времени продажи (даты предложения)	Дата предложения/оценки	
Местоположение	Адрес местоположения	Подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения
	Удаленность от МКАД	
Физические характеристики объекта	Ближайшее окружение	
	Инженерные коммуникации	
	Наличие ж/д путей	

Элементы сравнения	Характеристики	Обоснование
	Объекты недвижимости, расположенные на участке	

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Табл. 9.15

Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Характеристики
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости
Условие времени продажи (даты предложения)	Тип цены
Характеристики местоположения	Направление (шоссе)
Физические характеристика	Общая площадь

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Далее приведено описание корректировок, используемых в расчетах.

Передаваемые права на земельный участок

В соответствии с данными анализа рынка (см. раздел 7.4) соотношение стоимости земельного участка, принадлежащего правообладателю на праве долгосрочной аренды к стоимости земельного участка, принадлежащего на праве собственности, для производственно-складских объектов составляет 0,932 (-6,8%).

Объекты-аналоги №1-4 принадлежат продавцам на праве собственности. Как было сказано ранее, в рамках настоящего раздела определяется рыночная стоимость права аренды на земельный участок. Величина корректировки составляет -6,8 %.

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке

Согласно проведенному анализу рынка (см. раздел 7.4) корректировка на торг для земельных участков составляет в среднем 10,5 %. Таким образом, корректировка на торг была принята в размере 10,5 %.

Корректировка на местоположение

Согласно проведенному анализу рынка (см. раздел 7.4) земельные участки, расположенные на различных направлениях относительно Москвы, при прочих равных условиях имеют различную стоимость. Объект-аналог № 4 расположен по направлению Киевского шоссе, объекты-аналоги №№ 1-3 расположены по направлению каширского шоссе (трасса М-4 Дон). Величина корректировки определялась, как отношение среднего удельного показателя стоимости аренды производственно-складской недвижимости по направлениям сопоставимых с месторасположением оцениваемого объекта к среднему удельному показателю стоимости аренды производственно-складской недвижимости по направлениям сопоставимых с месторасположением объекта аналога.

Расчет поправочного коэффициента на рассматриваемый элемент сравнения приведен в таблице ниже.

Табл. 9.16

Расчет корректировки на местоположение

Направление	Среднее значение ставки аренды, руб./кв. м. в год.	Корректировка на местоположение
Симферопольское	5 250	-
Киевское	5 200	1 %
Каширское	5 500	-5 %

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Таким образом к объекту-аналогу № 4 была применена корректировка в размере $5\,250 / 5\,200 = 1\%$, а к объектам-аналогам №№ 1-3 была применена корректировка в размере $5\,250 / 5\,500 = -5\%$

Анализ влияния общей площади земельного участка на его стоимость

На рынке коммерческой недвижимости, в том числе на рынке земельных участков, существует следующая закономерность, чем больше площадь объекта, тем меньше его удельная цена.

Корректировка на общую площадь земельного участка в рамках настоящего Отчета вносится на основании зависимости, определенной в рамках анализа рынка (см. раздел 7.4). Зависимость представлена уравнением:

$$Y = 136\,097 * S_{з/у}^{-0,222}$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

$S_{з/у}$ – общая площадь объекта недвижимого имущества.

Корректировка рассчитывалась по формуле:

$$K = \frac{136\,097 * S_{з/у\,оо}^{-0,222}}{136\,097 * S_{з/у\,оа}^{-0,222}}$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

$S_{з/у\,оо}$ – общая площадь оцениваемого объекта недвижимого имущества;

$S_{з/у\,оа}$ – общая площадь объекта-аналога.

Значения корректировок для каждого объекта - аналога представлены в таблице ниже:

Табл. 9.17

Расчет корректировки на площадь для объектов -аналогов

Показатель	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая площадь, кв. м	3 060,0	5 000,0	5 500,0	7 000,0	5 000,0
Корректирующий множитель	22 909,64689	20 543,63125	20 113,51784	19 064,99902	20 543,63125
Величина корректировки		11,5%	13,9%	20,2%	11,5%

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от совокупной корректировки по абсолютной величине введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщиком были определены следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок по каждой группе элементов сравнения);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки по каждой группе элементов сравнения);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;

- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок по абсолютной величине. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного вышеупомянутая формула имеет следующий вид:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|)}{1/(|S_1|) + 1/(|S_2|) + \dots + 1/(|S_n|)}$$

где:

- K – искомый весовой коэффициент;
- n – номер аналога;
- S1..n – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;
- S1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;
- S2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;
- Sn – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;
- 1/Sn – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен ниже.

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка общей площадью 45 000 кв. м, кад. № 77:06:0012020:16

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена предложения	[руб./кв. м]	-	4 500	4 929	4 000	5 000
Вид права	Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	Корректировка	-	-6,8%	-6,8%	-6,8%	-6,8%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	4 194	4 594	3 728	4 660
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	4 194	4 594	3 728	4 660
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Февраль 2017 г.	Февраль 2017 г.	Февраль 2017 г.	Февраль 2017 г.	Февраль 2017 г.
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	3 754	4 112	3 337	4 171
Характеристики местоположения	Адрес расположения	Щербинка	Горки Ленинские	Горки Ленинские	Горки Ленинские	Картмазово д.
	Направление	Симферопольское	Каширское	Каширское	Каширское	Киевское
	Корректировка	-	-5%	-5%	-5%	1%
	Удаленность от МКАД, км	10	8	12	9	5
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	3 575	3 916	3 178	4 210
Физические характеристики	Тип недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Наличие/отсутствие улучшений	Оценивается как свободный от улучшений	Нет	Нет	Нет	Нет
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Общая площадь, кв. м	3 060,0	5 000,0	5 500,0	7 000,0	5 000,0
	Корректировка	-	11,5%	13,9%	20,2%	11,5%
	Наличие/отсутствие коммуникаций	По границе участка (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение)	По границе участка (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение)	По границе участка (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение)	По границе участка (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение)	По границе участка (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение)
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Корректировка	Корректировка [%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	3 987	4 460	3 818	4 695
Экономические характеристики	Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населённых пунктов
	Вид разрешенного использования	участки размещения специальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств пунктов перехода ВЛЭП в КЛЭП	Для строительства складских объектов	Для строительства промышленных объектов	Для размещения производственных и административных зданий, строений сооружений и обслуживающих их объектов	Для строительства промышленных объектов
Корректировка	Корректировка [%]	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	3 987	4 460	3 818	4 695
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	Сумма абсолютных значений корректировок аналога [%]	-	34%	36%	42%	30%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	2,978057776	2,780585764	2,368102287	3,35915309
Весовой коэффициент	Весовой коэффициент [%]	-	26%	24%	21%	29%
Коэффициент вариации	Коэффициент вариации [%]	8,3%				
Взвешенная цена предложения	[руб./кв. м]	-	4 274			
Взвешенная цена предложения	[руб.]	-	13 077 983			

Источник информации: расчеты проведенные Оценщиком

Таким образом рыночная стоимость права аренды земельного участка общей площадью 3 060 кв. м, кад. № 77:13:0030103:23 составляет без учета НДС:

13 077 983

(Тринадцать миллионов семьдесят семь тысяч девятьсот восемьдесят три)

руб.

9.1.3. Определение стоимости зданий/сооружений

Описание подхода

Методология определения затрат на замещение

Затратный подход предусматривает возможность оценки следующими методами: сравнительной стоимости единицы, стоимости укрупненных элементов, количественного анализа. Любой из этих методов подразумевает в зависимости от конкретных условий определение восстановительной стоимости имущества либо по величине затрат на воспроизводство, либо по величине затрат на замещение.

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В данном случае стоимость объекта оценивается через определение величины затрат на замещение объекта с использованием укрупненных показателей стоимости строительства и путем индексации первоначальной балансовой стоимости.

Расчет затрат на замещение без учета износа определяется по формуле:

$$C_3 = V \times C_{стр} \times K_{рэ} \times K_{сейсм} \times K_p \times K_u \times П$$

где:

- $C_{стр}$ – стоимость строительства единицы измерения объекта в ценах на дату издания справочника;
- V – в зависимости от удельного показателя: строительный объем, общая площадь, протяженность, глубина залегания и т.п.;
- $K_{рэ}$ – регионально-экономический коэффициент;
- $K_{сейсм}$ – коэффициент сейсмичности региона;
- K_p – коэффициент, учитывающий различия между оцениваемым объектом и аналогом по объему, площади и другим характеристикам;
- K_u – коэффициент пересчета с базовой цены в уровень цен на дату оценки;
- $П$ – величина прибыли предпринимателя.

Корректировка справочных стоимостных показателей

При оценке конкретного объекта недвижимого имущества предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по объекту недвижимости, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объектов-аналогов.

Поправка на разницу в объеме (V, м3) или площади (S, кв.м) между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов.

Табл. 9.19

Расчет корректировки на разницу в объеме и площади для зданий

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,71	1,16	0,86–1,15	1
0,70–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	>1,50	0,93

Источник информации: Серия "Справочник оценщика". – М.: ООО "КО-ИНВЕСТ"

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (Ктерр-эк) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк}$$

где: $K_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве", раздел 8.2 "Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным системам зданий и сооружений";

$K_{зон-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

Региональные различия в стоимости строительства учитываются в корректирующих коэффициентах стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений справочников Ко-Инвест, поэтому регионально-экономический коэффициент в расчетах принят равным 1,000 для аналогов, подобранных по справочникам серии "Ко-Инвест".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм) вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике.

Таблица общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 5 Сборника Ко-Инвест. Для оцениваемых объектов средний показатель сейсмичности не превышает 6 баллов, следовательно, значение коэффициента сейсмичности принимается равным 1,00.

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (Крег-конс) вносится в том случае, если подобранные аналоги отличаются от рассматриваемых объектов по классу конструктивных систем с учетом региональной специфики согласно данным справочников Ко-Инвест. В данном случае корректировка не требуется.

Корректирующий коэффициент на отличие конструктивных элементов (Кконстр)

Корректирующий коэффициент не требуется, так как оцениваемые объекты и объекты - аналоги не отличаются по данному параметру.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве

Индекс перехода от базовой цены к дате оценки рассчитан путем перемножения двух индексов:

- И1 – индекс перехода от цен на 01.01.2016 к ценам на 01.10.2016 рассчитан по таблице "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений" на 01.10.2016 по сравнению с 01.01.2016 (Источник: "Ко-Инвест" "Индексы цен в строительстве" № 97, ноябрь 2016 г.);
- И2 – прогнозный индекс изменения цен на дату оценки – прогноз индексов на СМР по сравнению с ценами на 01.10.2016. Рассчитан как отношение индексов на дату оценки к индексу на 01.01.2017 (Источник: Межрегиональный информационный бюллетень "Ко-Инвест" "Индексы цен в строительстве" № 97, ноябрь 2016 г.). Данный индекс изменения цен составляет $1,0166$ ($10,526 / 10,354 = 1,0166$).

Расчет индексирующего коэффициента представлен в таблице ниже

Табл. 9.20

Расчет индекс изменения цен для объектов-аналогов, подобранных по сборнику на 01.01.2016 г.

Класс конструктивной системы	Индекс изменения цен с 01.01.2016 до 01.10.2016	Индекс изменения цен с 01.10.2016 до даты оценки	Индекс изменения цен с 01.01.2016 до даты оценки
КС-1	1,213	1,0166	1,233
КС-2	1,389	1,0166	1,412
КС-3	0,971	1,0166	0,987
КС-4	1,269	1,0166	1,290
КС-5	1,277	1,0166	1,298
КС-6	1,299	1,0166	1,321
КС-7	1,287	1,0166	1,308
КС-8	1,259	1,0166	1,280
КС-9	1,196	1,0166	1,216
КС-10	1,269	1,0166	1,290
КС-11	1,282	1,0166	1,303
КС-12	1,246	1,0166	1,267
КС-13	1,287	1,0166	1,308
КС-14	1,369	1,0166	1,392
КС-15	1,394	1,0166	1,417

Источник информации: Справочник "КО-ИНВЕСТ, Индексы цен в строительстве", №97; расчеты, проведенные Оценщиком

Прибыль предпринимателя

Объектом оценки является имущественный комплекс котельной. Данный объект является социально значимым объектом и представляет собой часть городской инфраструктуры. Как правило операционная деятельность подобных объектов не направлена на извлечения коммерческих выводов, что в свою очередь исключает прибыль предпринимателя. В этой связи коэффициент прибыли предпринимателя в рамках настоящей оценки принят равным 1,00.

Выбор укрупненных показателей стоимости строительства объектов недвижимого имущества

№ п/п	Наименование	Год постройки	Ед. изм.	Кол-во ед. изм.	Справочник УПСС	Номер аналога	Наименование	КС	Ед. изм.	Справочная стоимость строительства 1 ед. изм., руб.
1	Внутриплощадочный водосток Ду 400мм	2012	м	195,93						
1.1	Канализационная сеть	2012	м	195,93	Сооружения городской инфраструктуры 2016	ИЗ.07.038.0021	Сети и коллекторы из ж/б труб (безнапорных), диаметр труб 300-400 мм, глубина заложения до 7 м	КС-10	м	12 610
1.2	Колодец	2012	шт.	11	Сооружения городской инфраструктуры 2016	ИЗ.07.021.0002	Колодцы водопроводные, круглые диаметром 1,5 м	КС-10	шт.	93 639
2	Водогрейная котельная №1	2012	куб. м	14 096,00	Промышленные здания 2016	ПЗ.19.000.0047	Котельные	КС-4	куб.	2 527
3	Водопровод 2д=325мм д=108мм д=325мм	2012								
3.1	Водопровод	2012	м	446,03	Сооружения городской инфраструктуры 2016	ИЗ.07.043.0019	Сети из стальных труб, диаметр труб 250-350 мм, глубина заложения до 4 м	КС-12	м	9 047
3.2	Футляр	2012	шт.	6	Сооружения городской инфраструктуры 2016	ИЗ.07.047.0001	Стальной футляр	КС-12	шт.	1 578 869
3.3	Колодец	2012	шт.	4	Сооружения городской инфраструктуры 2016	ИЗ.07.021.0002	Колодцы водопроводные, круглые диаметром 1,5 м	КС-10	шт.	93 639
4	Водопровод Ду 300мм	2012	м	32,70	Сооружения городской инфраструктуры 2016	ИЗ.07.040.0018	Сети и коллекторы из чугунных труб, диаметр труб 300-450 мм, глубина заложения до 7 м	КС-12	м	14 531
5	Газопровод высокого давления (внутренний)	2012	км	0,1094	Магистральные сети и транспорт 2016	МЗ.02.006.0006	Газопроводы магистральные, диаметро 250-300 мм, толщина стенок 6 мм	КС-12	км	5 629 207
6	Газопровод среднего давления	2012	км	0,048	Магистральные сети и транспорт 2016	МЗ.02.006.0006	Газопроводы магистральные, диаметро 250-300 мм, толщина стенок 6 мм	КС-12	км	5 629 207
7	Здание КПП грузового транспорта	2012	куб. м	103,00	Магистральные сети и транспорт 2016	М4.04.019.0001	Контрольный пункт автоблокировки	КС-1	куб. м	10 046
8	Кабельная линия 20 кВ	2012	км	0,11255	Сооружения городской инфраструктуры 2016	ИЗ.10.007.0103	Подвесные линии электропередачи (самонесущий изолированный провод - СИП. Марка и сечение провода: СИП-5, 2 х25	КС-14	км	219 063
10	Насосная станция пожаротушения	2012	куб. м	1 016,00	Сооружения городской инфраструктуры 2016	И4.02.004.0006	Насосные станции второго подъема	КС-4	куб. м	9 388
11	Теплосеть д=426 мм, металл в ППУ изоляции	2012	м	122,67						
11.1	Трубопровод ДУ630 (2 трубы) подземная прокладка	2012	км	0,00417	Сооружения городской инфраструктуры 2016	ИЗ.09.001.0168	Трубопроводы теплоснабжения. Прокладка в непроходных каналах типа МКЛ в изоляции из минераловатных плит и стеклопластика при условном давлении 1,6 Мпа, температуре 150 град., в сухих грунтах	КС-12	км	121 794 493
11.2	Трубопровод ДУ426 (2 трубы) надземная прокладка	2012	км	0,1185	Сооружения городской инфраструктуры 2016	ИЗ.09.001.0181	Трубопроводы теплоснабжения. Надземная прокладка с изоляцией минплитами и листовой сталью при условном давлении 1,6 МПа, температуре 150 град., без устройства конструкций опорт	КС-12	км	26 508 409
11.3	Эстакада трубопровода	2012	км	0,1185	Сооружения городской инфраструктуры 2016	ИЗ.09.002.0032	Эстакады одноярусные стальные	КС-11	км	25 180 443
12	Ограждение металлическое с	2012	м	600,00	Магистральные сети и	МЗ.06.021.0002	Ограда ТЭС	КС-10	м	7 828

№ п/п	Наименование	Год постройки	Ед. изм.	Кол-во ед. изм.	Справочник УПСС	Номер аналога	Наименование	КС	Ед. изм.	Справочная стоимость строительства 1 ед. изм., руб.
	егозой, въездные ворота, Д=600 м.				транспорт 2016					
13	Ограждение внутреннее металлическое с егозой, воротами, Д=263 м.	2012	м	263,00	Магистральные сети и транспорт 2016	М3.06.021.0002	Ограда ТЭС	КС-10	м	7 828

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.22

Расчет затрат на замещение объектов недвижимого имущества без учета износа и устареваний

№ п/п	Наименование	Справочная стоимость строительства 1 ед. изм., руб.	Регионально-экономический коэффициент	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве на дату оценки	Vo/Va	Коэффициент, учитывающий различия в конструктивных особенностях, руб.	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика) при строительстве	Затраты на замещение, 1 ед. изм., руб.	Прибыль предпринимателя	Затраты на замещение без учета износа и НДС, руб.
1	Внутриплощадочный водосток Ду 400мм									
1.1	Канализационная сеть	12 610	1,000	1,2900	1,0000	1,0000	1,0000	16 267	1,00	3 187 174
1.2	Колодец	93 639	1,000	1,2900	1,0000	1,0000	1,0000	120 794	1,00	1 328 737
2	Водогрейная котельная №1	2 527	1,000	1,2900	0,8700	1,0000	1,0000	2 836	1,00	39 976 990
3	Водопровод 2д=325мм д=108мм д=325мм									
3.1	Водопровод	9 047	1,000	1,2670	1,0000	1,0000	1,0000	11 463	1,00	5 112 641
3.2	Футляр	1 578 869	1,000	1,2670	1,0000	1,0000	1,0000	2 000 427	1,00	12 002 562
3.3	Колодец	93 639	1,000	1,2900	1,0000	1,0000	1,0000	120 794	1,00	483 177
4	Водопровод Ду 300мм	14 531	1,000	1,2670	1,0000	1,0000	1,0000	18 411	1,00	602 032
5	Газопровод высокого давления (внутренний)	5 629 207	1,000	1,2670	1,0000	1,0000	1,0000	7 132 205	1,00	780 263
6	Газопровод среднего давления	5 629 207	1,000	1,2670	1,0000	1,0000	1,0000	7 132 205	1,00	342 346
7	Здание КПП грузового транспорта	10 046	1,000	1,2330	1,0000	1,0000	1,0000	12 387	1,00	1 275 832
8	Кабельная линия 20 кВ	219 063	1,000	1,3920	1,0000	1,0000	1,0000	304 936	1,00	34 321
10	Насосная станция пожаротушения	9 388	1,000	1,2900	0,8700	1,0000	1,0000	10 536	1,00	10 704 731
11	Теплосеть д=426 мм, металл в ППУ изоляции									
11.1	Трубопровод ДУ630 (2 трубы) подземная прокладка	121 794 493	1,000	1,2670	1,0000	1,0000	1,0000	154 313 623	1,00	643 488
11.2	Трубопровод ДУ426 (2 трубы) надземная прокладка	26 508 409	1,000	1,2670	1,0000	1,0000	1,0000	33 586 154	1,00	3 979 959
11.3	Эстакада трубопровода	25 180 443	1,000	1,3030	1,0000	1,0000	1,0000	32 810 117	1,00	3 887 999
12	Ограждение металлическое с егозой, въездные ворота, Д=600 м.	7 828	1,000	1,2900	1,0000	1,0000	1,0000	10 098	1,00	6 058 872
13	Ограждение внутреннее металлическое с егозой, воротами, Д=263 м.	7 828	1,000	1,2900	1,0000	1,0000	1,0000	10 098	1,00	2 655 806
	Итого:									93 056 930

Источник информации: расчеты Оценщика

Определение затрат на воспроизводство (замещение) методом индексации

Для части недвижимого имущества был применен метод индексации, т.к. Оценщику не предоставлены сведения о количественных и качественных характеристиках объектов недвижимости, что делает невозможным применение справочника укрупненных показателей стоимости строительства.

Затраты на воспроизводство методом индексации балансовой стоимости без износа определяются методом трендов, путем индексации балансовой стоимости по следующей формуле:

$$C_{\text{вос}} = C_0 \times I,$$

где:

- C_0 – первоначальная балансовая стоимость;
- I – индекс (цепные индексы) изменения цен соответствующей группы объектов оценки за период между датой оценки и датой постановки на баланс.

Индексы изменения цен в строительстве по типам конструктивных систем приведены в Табл. 9.19 настоящего Отчета.

Для корректного применения метода необходимо предварительно провести экспертизу первоначальной стоимости. При экспертизе необходимо:

- выявить полноту и обоснованность отнесения затрат на первоначальную стоимость;
- выявить, какие были проведены переоценки основных средств, каким методом проводились переоценки, правильность отражения результатов переоценки в бухгалтерском учете.

В случае выявления несоответствий в первоначальной стоимости необходимо произвести соответствующие корректировки или использовать соответствующий индекс.

Проанализировав информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик сделал вывод о том что, Первоначальная балансовая стоимость оцениваемого имущества, по большей части, соответствует информации рыночным данным. Исходя из этого, Оценщик считает правомерным принять к расчетам данные о первоначальной балансовой стоимости.

Расчет затрат на воспроизводство методом индексации балансовой стоимости приведен в таблице ниже.

Табл. 9.23

Определение затрат на воспроизводство (замещение) недвижимого имущества методом индексации

№ п/п	Наименование	Дата постановки на баланс	Первоначальная стоимость, руб.	КС	Индекс изменения цен	Стоимость воспроизводства (замещения) руб. без учета НДС
1	Кабельная линия 0,4 кВ	30.06.2012	22 594 948,78	КС-14	1,2424	28 072 997
2	Комплектное модульное здание из блок-контейнеров	05.04.2012	1 369 791,53	КС-11	1,3030	1 784 900
3	Эстакада технологических трубопроводов	30.06.2012	10 033 807,99	КС-6	1,2424	12 466 462
4	Временная сеть бытовой канализации	30.04.2012	137 714,66	КС-10	1,3030	179 448
Итого:			34 136 262,96			42 503 807,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Определение износа и устареваний

Расчет физического износа

Физический износ отражает изменение физических свойств оцениваемых объектов со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

Физический износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем (например, дефекты конструктивных элементов).

В рамках данного Отчета величина физического износа зданий определяется путем сравнения фактического срока службы со значением нормативного срока службы, по формуле:

$$K_{\text{износа}} = \frac{\text{Фактический срок службы}}{\text{Нормативный срок службы}}$$

Нормативный срок службы сооружений, аналогичных оцениваемым, рассчитывается на основе "Средних нормативных сроков службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете" (утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Гостроем СССР, постановлением от 28 февраля 1972 г. № 9.17.ив).

Сводная таблица нормативных сроков службы по классу конструктивных элементов представлена ниже.

Табл. 9.24

Нормативные сроки службы по классам конструктивных элементов

Класс конструктивной системы	Нормативный срок службы
КС-1	80
КС-2	60
КС-3	80
КС-4	80
КС-5	80
КС-6	50
КС-7	40
КС-8	40
КС-9	30
КС-10	25
КС-11	30
КС-12	30
КС-13	25
КС-14	25
КС-15	25

Источник информации: "Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете" (утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Гостроем СССР, постановлением от 28 февраля 1972 г. № 9.17.ив).

Срок остаточной полезной жизни объекта определялся на основании его хронологического возраста, а также с учетом результатов визуального осмотра.

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание – потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям. Так как по оцениваемому недвижимому имуществу рассчитывалась стоимость замещения, то в данном случае уже учтено наличие функционального устаревания по оцениваемым объектам.

Расчет внешнего (экономического) устаревания

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в РФ являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Основным признаком наличия внешнего (экономического) устаревания является реализация объектов недвижимости в данном местоположении по стоимости, ниже стоимости приобретения земельного участка и строительства объектов с учетом физического износа.

В рамках настоящего Отчета, в связи с отсутствием достаточного объема исходной информации, Оценщик отказался от применения методов доходного подхода для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта (см. р. 9). Поскольку внешнее устаревание представляет собой потерю стоимости объекта, вызванное внешними факторами (такими как: ограничение спроса, гос. регулирование и т.п.), определить факт наличия внешнего устаревания, а также его величину, выраженную в денежной форме, без применения методов доходного подхода не представляется возможным.

В связи с вышесказанным, в рамках настоящего Отчета внешнее устаревания не рассматривается и условно принято равным 0.

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с учетом износа и устареваний

№ п/п	Наименование	Год постройки	КС	Затраты на замещение без учета износа и НДС, руб.	Нормативный срок службы, лет	Фактический срок службы, лет	Оставшийся срок службы, лет	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее (экономическое) устаревание, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость по затратному подходу, с учетом износа, без учета НДС, руб.
1	Внутриплощадочный водосток Ду 400мм	2012										
1.1	Канализационная сеть	2012	КС-10	3 187 174	25	5	20	20%	0%	0%	20%	2 549 739
1.2	Колодец	2012	КС-10	1 328 737	25	5	20	20%	0%	0%	20%	1 062 990
2	Водогрейная котельная №1	2012	КС-4	39 976 990	80	5	75	6%	0%	0%	6%	37 478 429
3	Водопровод 2д=325мм д=108мм д=325мм	2012							0%	0%		
3.1	Водопровод	2012	КС-12	5 112 641	30	5	25	17%	0%	0%	17%	4 260 534
3.2	Футляр	2012	КС-12	12 002 562	30	5	25	17%	0%	0%	17%	10 002 135
3.3	Колодец	2012	КС-10	483 177	25	5	20	20%	0%	0%	20%	386 542
4	Водопровод Ду 300мм	2012	КС-12	602 032	30	5	25	17%	0%	0%	17%	501 694
5	Газопровод высокого давления (внутренний)	2012	КС-12	780 263	30	5	25	17%	0%	0%	17%	650 219
6	Газопровод среднего давления	2012	КС-12	342 346	30	5	25	17%	0%	0%	17%	285 288
7	Здание КПП грузового транспорта	2012	КС-1	1 275 832	80	5	75	6%	0%	0%	6%	1 196 092
8	Кабельная линия 20 кВ	2012	КС-14	34 321	25	5	20	20%	0%	0%	20%	27 456
10	Насосная станция пожаротушения	2012	КС-4	10 704 731	80	5	75	6%	0%	0%	6%	10 035 685
11	Теплосеть д=426 мм, металл в ППУ изоляции	2012										
11.1	Трубопровод ДУ630 (2 трубы) подземная прокладка	2012	КС-12	643 488	30	5	25	17%	0%	0%	17%	536 240
11.2	Трубопровод ДУ426 (2 трубы) надземная прокладка	2012	КС-12	3 979 959	30	5	25	17%	0%	0%	17%	3 316 633
11.3	Эстакада трубопровода	2012	КС-11	3 887 999	30	5	25	17%	0%	0%	17%	3 239 999
12	Ограждение металлическое с егзой, въездные ворота, Д=600 м.	2012	КС-10	6 058 872	25	5	20	20%	0%	0%	20%	4 847 098
13	Ограждение внутреннее металлическое с егзой, воротами, Д=263 м.	2012	КС-10	2 655 806	25	5	20	20%	0%	0%	20%	2 124 644
	Кабельная линия 0,4 кВ	2012	КС-14	28 072 997	25	5	20	20%	0%	0%	20%	22 458 398
	Комплектное модульное здание из блок-контейнеров	2012	КС-11	1 784 900	30	5	25	17%	0%	0%	17%	1 487 417
	Эстакада технологических трубопроводов	2012	КС-6	12 466 462	50	5	45	10%	0%	0%	10%	11 219 815
	Временная сеть бытовой канализации	2012	КС-10	179 448	25	5	20	20%	0%	0%	20%	143 559
	Итого:			135 560 737								117 810 606

Источник информации: расчеты Оценщика

9.2. Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов движимого имущества в рамках затратного подхода

Большая часть оцениваемого движимого имущества является специализированным. К специализированному имуществу относится имущество, которое редко продается иначе, как составная часть какого-либо бизнеса или организации в силу его уникальности, вызванной специализированным характером этого имущества, или его структурой, особенностями конфигурации, размером, месторасположением либо иными характеристиками.

Перечень движимого имущества, подлежащего оценке приведен в таблице ниже.

Табл. 9.26

Перечень оцениваемого движимого имущества

№ п/п	Наименование основного средства	Кол-во, шт.	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2016 г., руб.
Не смонтированное оборудование			2 509 161,35	н/д
1	Автоматический воздухоотводчик Ру10, dy15	15		
2	Датчик гидростат.давления Метран-100-ДГ-1432-01-МП-т1-015-100кПа-16-42-БВН04	1		
3	Дисковый поворотный затвор с руч.рычагом Ру16 dy100 Тип 497-Е	7		
4	Дисковый поворотный затвор с руч.рычагом Ру16 dy200 Тип 497-Е	5		
5	Задвижка клиновья,фланцевая Ру 16, dy200 111-UGSF	10		
6	Задвижка клиновья,фланцевая Ру 16, dy300 111-UGSF	10		
7	Клапан термозапорный межфланцевый dy300КТЗ-001-300/МФ	1		
8	Клапан электромагнитный dy200 ВН8Н-1К	1		
9	Манометр показывающий МП-100	9		
10	Регулятор давления прям.действия"до себя"Ру16 dy50 Kys=32м3/ч, диапазон настр.100-400кПа ZSN-3	1		
11	Счетчик турбинный газовый dy300,СГ-ЭКВЗ-Т2-6500/1,6	1		
12	Теплосчетчик электромагнитный Ру25, dy200,КМ-5-4	1		
Оборудование котельной (инв. №00000610)			380 159 474,05	272 447 622,97
1	Котел VITOMAX 200HW фирмы Viessmann 10000кВт	5		
2	Горелка для сжигания газообразного и жидкого топлива мощностью до 12000кВт фирмы Saacke	5		
3	Газовая рампа (расход газа-1200нм3/ч; давление газа на входе-0,33-0,35 кгс/см2)	5		
4	Насосы первого подъема производительностью 100-700 м3/час; напором 35-20 м.в. ст. Электродвигатель мощностью 75 кВт; напряжение 380 В, число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140°С;	3		
5	Комплект дымовых труб	3		
6	Система автоматизации с ЧРП к 3 насосам первого подъема типа ПЛ250/360-75/4 производительностью 100-700 м3/час; напором 35-20 м.в.ст. число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.	1		
7	Система автоматизации с ЧРП к 3 насосам второго подъема типа NL150/400V-132/4а производительностью 100-700 м3/час; напором 60-35 м.в.ст. число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.	1		
8	Шкаф управления с ЧРП к насосу рециркуляции типа ПЛ100/160-2,2/4 производительностью 60-150 м3/час; напором 7,5-2,5 м.в. ст.; число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.	5		
10	Грязевик вертикальный DN 300	1		
11	Устройство подготовки проб с приборами	1		
12	Клапан предохранительный пружинный ПРЕГРАН полноподъемный присоединительные патрубки фланец/фланец с подрывным рычагом, углеродистая сталь, PN 40, входной патрубков DN100, выходной патрубков DN150, давление срабатывания 6,0 кгс/см Рабочая среда-пароводяная смесь, температура рабочей среды до 130 С	10		
13	Группа сетевых насосов Wilo	1		
14	Клапан отсечной быстродействующий (ПЗК) DN 400, Рр 1.2 МПа	1		

	комплектно с ответными фланцами по ГОСТ 12820-80, прокладками и крепежом; с электроприводом МЭО во взрывозащищенном исполнении (380 В; время закрытия - 1 сек). Рабочая среда – природный газ. Температура рабочей среды от - 20°С до +40°С. Материал корпуса – углеродистая сталь. Класс герметичности по ГОСТ 9544-93 - «А».		
15	Корректор расхода газа для расходомера	5	
16	Шкаф 2400x1200x600. Климатическое исполнение: УХЛ4 ТУ 343-009-07629824-02	3	
17	Щит автоматизации 1200x800x400	1	
18	Щит автоматизации 2000x1250x500	1	
19	Рабочая станция Dell Precision в корпусе Tower с предустановленной операционной системой Microsoft Windows 7 (32-bit) и периферийными устройствами	2	
20	Пультовая секция 1200x1100x760	2	
21	Шкаф распределительный, 660В, IP54	5	
22	Устройство питания постоянного тока	2	
23	Кран мостовой, электрический, подвесной, однобалочный г/п 5т, пролет 15м, общая длина 18м, высота подъема 8м, режим работы АЗ ИСО 4301/1, оборудован радиоуправлением, укомплектован талью с уменьшенной строительной высотой, общепромышленное исполнение.	1	
24	Низковольтное комплектное устройство РУСН-0,4 кВ, IP54 (с выключателями фирмы «Schneider Electric»)	1	
25	Шкаф ИБП мощностью 20 кВА, состоящий из двух шкафов ВШГ (1800x600x800)	1	
26	Стабилизатор напряжения 380 В, 5 кВа, питающий и отходящий кабель сеч. 35 мм ²	1	
27	Стабилизатор напряжения 380 В, 20 кВа, питающий и отходящий кабель сеч. 35 мм ²	1	
28	Оповещатель охранно-пожарный звуковой 24 В	1	
29	Извещатель пожарный дымовой линейный	1	
30	Приточная установка (сторона обслуживания – левая) с частотным преобразователем, с комплектом автоматики.	1	
31	Приточная установка (сторона обслуживания – правая) с частотным преобразователем, с комплектом автоматики.	1	
32	Воздушно-отопительный агрегат Lmax=5500м ³ /ч; N=0,61кВт; n=1310об/мин	6	
33	Трансформатор понижающий	1	
	Оборудование насосной станции пожаротушения (инв. № 00000607)		25 206 863,02 3 781 029,64
1	Насос консольно-моноблочный NB100-250/270 A-F-A-BAQE DN125/100 PN16 3*380-415 В	3	
2	Насос CR32-6F, DN65, PN16, 3x380В, 50 Гц, 11 кВт, 21,4 А, 2920 об/мин, HQQE	1	
3	Клапан 100 PR DN300-PN16 DOROT	2	
4	Низковольтное комплектное устройство РУСН-0,4 кВ, IP54 (с выключателями фирмы «Schneider Electric»)	1	
5	Шкаф управления насосом подкачки с переключением со схемы «звезда» на схему «треугольник» (серия Посейдон-Н)	1	
6	Шкаф управления пожарным насосом с переключением со схемы «звезда» на схему «треугольник» (серия Посейдон-Н)	3	
7	Блок управления пожарный (серия Посейдон-Н)	2	
8	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом	6	
9	Блок управления насосной станции БУКС-М	1	
10	Гидробак мембранный РЕФЛЕКС 300 литров с шаровым краном 32	1	
11	Гребенка водяная	1	
12	Задвижка клиновая DN 400/FL DN10/EP с ручным приводом AVK	8	
13	Задвижка клиновая DN 400/FL DN10/EP с электро приводом AVK	2	
14	Задвижка с электроприводом и ручным управлением дисковая DN 250	6	
15	Задвижка с электроприводом и ручным управлением Арматех дисковая DN 300(синяя)	12	
16	Задвижка с электроприводом и ручным управлением модель CP-BFV МАНАОН BFV-02/WV ЭЦМ дисковая DN 300	8	
17	Извещатель звуковой пожарный	4	
18	Клапан обратный DINANSI DN 250 модель Khior CV 02/W	1	

19	Клапан обратный КСОВ Д 300	2		
20	Круглый светильник производственного освещения со 2-м патроном дежурного освещения	6		
21	Манометр (0-0,6 Мпа) WIKAI U max-250M Pmax 20w/20VA	1		
22	Манометр (0-0,6 Мпа) МПЧ-УУ2	3		
23	Манометр WIKА модель 233.50.160 Cont 821.21	7		
24	Манометр ДМ 0,5-МП-ЗУ(0-1,0 Мпа)	1		
25	Счетчик горячей воды СКБ 25	1		
26	Таль ручная ТРШБМ-2,0-У1.1	1		
27	Трансформатор понижающий ЯТП-0,25 230 У3	2		
28	Фильтр грубой очистки	1		
29	Шкаф пожарный № 6 с пожарным краном и датчиком положения	1		
30	Шкаф управления серии Посейдон Сталт ЩУ-Р4Зав. № 21882, 21883	2		
31	Щиток аварийного освещения	8		
32	Щиток рабочего освещения	1		
33	Электрощит в сборе ЯАЩД-32 зав № 1324	1		
34	Ящик силовой ЯВШ-С-100УХЛ2 зав № 735	1		
35	Ящик ЯВЗ-31-100(отопление)	2		
36	Ящик ЯВЗ-31-1м-54 УХЛ2	1		
Оборудование здания КПП грузового транспорта (инв. №00000612)			1 719 369,86	501 482,72
1	Шкаф распределительный, 660В, IP54	1		
2	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом (N= 1 кВт)	2		
3	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом (N= 0,5 кВт)	2		
4	Резервированный источник питания	1		
5	Блок индикации с клавиатурой, Болид Орион	1		
6	Прибор приемно-контрольный, Болид Орион	1		
Оборудование внутреннего газопровода (инв. №00000614)			62 659 176,47	24 616 104,89
1	Кран шаровой DN700, PN1.6МПа	1		
2	Газорегуляторный пункт шкафной ГРПШ-5900-RU	1		
Прочее:				
1	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 20/0,4кВ	1	32 403 323,68	23 273 105,29
2	Унифицированный радиотрансляционный узел с антенной Корвет	1	2 575 590,44	751 213,85
3	Пункт видеонаблюдения	1	292 051,14	0,00
4	Бытовка 2	1	76 271,19	0,00
5	Бытовка 9	1	76 271,19	0,00
6	Бытовка 10	1	76 271,19	0,00
7	Биотуалет	1	25 423,73	0,00
8	Биотуалет 2	1	25 423,73	0,00
9	Бытовка	1	76 271,19	0,00
Итого:			507 880 942,23	325 370 559,36

Источник информации: данные Заказчика

9.2.1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

При оценке машин и оборудования с применением затратного подхода допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток

рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

Так как оцениваемое имущество является специализированным, использование сравнительного подхода не представляется возможным.

При применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

- при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование – совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;
- затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;
- точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;
- объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;
- при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

Затратный подход отличается универсальностью, и применим к любому объекту техники. Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщика экономической и другой информации из сферы производства машин и оборудования. В то же время для оценки специального и специализированного оборудования, опытных и исследовательских установок, уникальных образцов машин, изготовленных по индивидуальным заказам, методы затратного подхода являются единственно возможными.

При применении доходного подхода к оценке машин и оборудования, оценщик учитывает следующие положения: доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу). Даже если в открытых источниках информации, может быть найдена информация о сдаче в аренду подобного оборудования, то информация об операционных затратах и резервах на замещение является закрытой и зависит от собственника. Таким образом, невозможно выделить чистый доход, генерируемый оцениваемым имуществом.

9.2.2. Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода

Методика затратного подхода

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу объекта оценки, т.е. его себестоимость. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Алгоритм расчета рыночной стоимости затратным подходом:

- определение затрат на воспроизводство (замещение);
- расчет накопленного износа;
- расчет рыночной стоимости затратным подходом.

Затратный подход отличается универсальностью и применим к любому объекту техники. Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщика экономической и другой информации из сферы производства машин и оборудования. В то же время для оценки специального и специализированного оборудования, опытных и исследовательских установок, уникальных образцов машин, изготовленных по индивидуальным заказам, методы затратного подхода являются единственно возможными. Для этих объектов невозможно найти прямые аналоги, свободно обращающиеся на рынке или регулярно заказываемые изготовителям, и поэтому сравнительный подход для их оценки не осуществим.

Определение затрат на воспроизводство (замещение)

Методы затратного подхода подразделяются на три группы:

- методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
- методы, опирающиеся на расчет себестоимости;
- методы моделирования статистических зависимостей затратного типа.

Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа предполагают пересчет известной полной балансовой стоимости объекта оценки или известной цены идентичного объекта по состоянию на какую-либо дату в прошлом в стоимость на дату оценки. Отнесение данных методов к затратному подходу связано с затратным характером используемых индексов-дефляторов, которые формируются не столько под влиянием конъюнктуры в конкретном сегменте рынка машин и оборудования, сколько под влиянием затратных факторов, и прежде всего цен на используемые при производстве машин ресурсы: материальные, энергетические и трудовые.

Методы, основанные на расчете себестоимости, включают методы расчета по цене однородного объекта и по ценам агрегатов (элементов).

Метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога) заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирают конструктивный аналог, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления и может отличаться по конкретному назначению. Цену однородного объекта "очищают" от наценок, прибыли и налоговых платежей и получают себестоимость изготовления. Затем в себестоимость однородного объекта вносят корректировки, учитывающие частичные отличия между сравниваемыми объектами по производственным факторам: составу материалов, массе конструкции, технологической сложности, серийности выпуска, и получают прогнозируемую себестоимость оцениваемого объекта. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) объекта оценки.

Метод поагрегатного (поэлементного) расчета применяется для объектов, в большей своей части состоящих из унифицированных (стандартных) агрегатов, цены на которые известны. Последовательность процедур такая: рассчитывают себестоимость изготовления объекта оценки суммированием стоимости (цен) входящих в объект агрегатов и добавлением стоимости сборочных работ и накладных расходов. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) объекта оценки.

Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа включают расчеты по удельным затратным показателям и с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа.

Метод расчета стоимости по удельным затратным показателям использует наличие прямой пропорциональной связи между стоимостью и затратным показателем. К затратным относятся такие показатели, как масса конструкции, габаритный объем, занимаемая объектом площадь, суммарная мощность электродвигателей и др. Стоимость объекта определяется умножением удельного затратного показателя (например, стоимость на 1 кг массы) на абсолютную величину данного показателя у оцениваемого объекта.

Метод расчета с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа использует известные правила построения моделей регрессии, у которых стоимость является функцией одного или нескольких затратных показателей.

Определение затрат на воспроизводство методом однородного объекта

Поскольку оцениваемое оборудование представляет собой единый технологический комплекс котельной, Оценщиком принято решение определить рыночную стоимость строительства оцениваемого объекта (водогрейной котельной) используя метод однородного объекта.

В качестве объекта-аналога Оценщик использовал предложение по строительству водогрейной котельной от компании ООО «РС-Энерго» (<http://rsenergo.com/kupit-kotelnuyu/>). Согласно данному источнику разработка полного комплекта конструкторской документации, комплектация, изготовление оборудования, отгрузка котельной установки мощностью 50 МВт (Оценщик исходит из допущения, что технологическое решение котельных установок объекта-аналога соответствует оцениваемому объекту, т.е. 5 котельных установок номинальной мощностью 10 000 кВт (10 МВт)) составляет **140 000 000 руб. с НДС** или **118 644 068 руб. без НДС**. В данную стоимость не включены затраты на проектирование, доставку, монтаж и присоединение к внешним сетям, пуско-наладочные работы и сдачу объекта надзорным органам. Для учета данного перечня работ Оценщик использовал данные другой компании-поставщика – ООО «Северная Компания». Согласно инструменту «Калькулятор стоимости котельных» (<http://www.nordcompany.ru/kalkulyator/>), представленного на официальном сайте компании-поставщика, Оценщик установил, что стоимость водогрейной котельной мощностью 15 МВт составляет **43 406 424 руб. с НДС** (без учета проектирования, доставки, монтажа, пуско-наладочных работ) или **48 322 424 руб. с НДС** (с учетом проектирования, доставки, монтажа, пуско-наладочных работ), т.е. величина затрат на доставку, монтажные и пуско-

наладочные работы составляют **4 916 000 руб. с НДС** или **11 %** от стоимости котельной. В дальнейших расчетах Оценщик использовал данное соотношение для учета стоимости доставки, монтажных и пуско-наладочных работ при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Скриншоты прайс-листов и данных с открытых источников приведены в Приложении № 2 настоящего Отчета.

Примечание:

Котельные установки, входящие в состав оцениваемой котельной, имеют номинальную мощность – 10 000 кВт (10 МВт) с рабочим давлением от 3 до 6 бар, а также с допустимой температурой подачи воды 140 С (см. п. 6.3.1). Согласно техническим характеристикам линейки котлов Viessmann Vitomax 200 HW⁶ рабочее давление и температурный режим подачи воды являются параметрами, находящимися в прямой зависимости между собой.

Водогрейные котельные (согласно используемым рыночным данным), используемые в качестве базы настоящего расчета, komponуются котельными установками с рабочим давлением до 6 бар (bar). Таким образом, на основании вышесказанного, Оценщик делает вывод, что оцениваемый объект и объект-аналог сопоставимы по данному элементу сравнения.

Табл. 9.27

Расчет стоимости замещения оцениваемой котельной

	Гкал/час	43
Мощность оцениваемой котельной	МВт	50,009
	кВт	50 009
Количество водогрейный котлов	шт.	5
	Гкал/час	8,6
Номинальная мощность 1 котельной установки	МВт	10,002
	кВт	10 002
	Источник информации	
http://rsenergo.com/kupit-kotelnyuyu/		
Стоимость замещения оцениваемой котельной (без учета затрат на проектирование, доставку, монтажные и пуско-наладочные работы)	руб. с НДС	140 000 000
Стоимость замещения оцениваемой котельной (без учета затрат на проектирование, доставку, монтажные и пуско-наладочные работы)	руб. без НДС	118 644 068
Затраты на монтажные, пусконаладочные работы	% от стоимости замещения	11%
Стоимость замещения оцениваемой котельной (с учетом затрат на проектирование, доставку, монтажные и пуско-наладочные работы)	руб. без НДС	132 081 117
Стоимость замещения оцениваемой котельной (с учетом затрат на проектирование, доставку, монтажные и пуско-наладочные работы)	руб./МВт без НДС	2 641 622

Источник информации: расчеты Оценщика

В качестве проверки полученных результатов, Оценщик использовал данные прочих компаний-поставщиком по продаже модульных водогрейных котельных различной мощности. В таблице ниже приведена стоимость строительства блочно-модульной водогрейной котельной в зависимости от номинальной мощности котельной установки. Значения приведены в тыс. руб. за 1 МВт уд. мощности.

⁶ Источник информации: <http://gazgolder24.ru/m/catalog/Kotly-bolshoy-moshchnosti/Viessmann-Vitomax-200-HW-M238/>

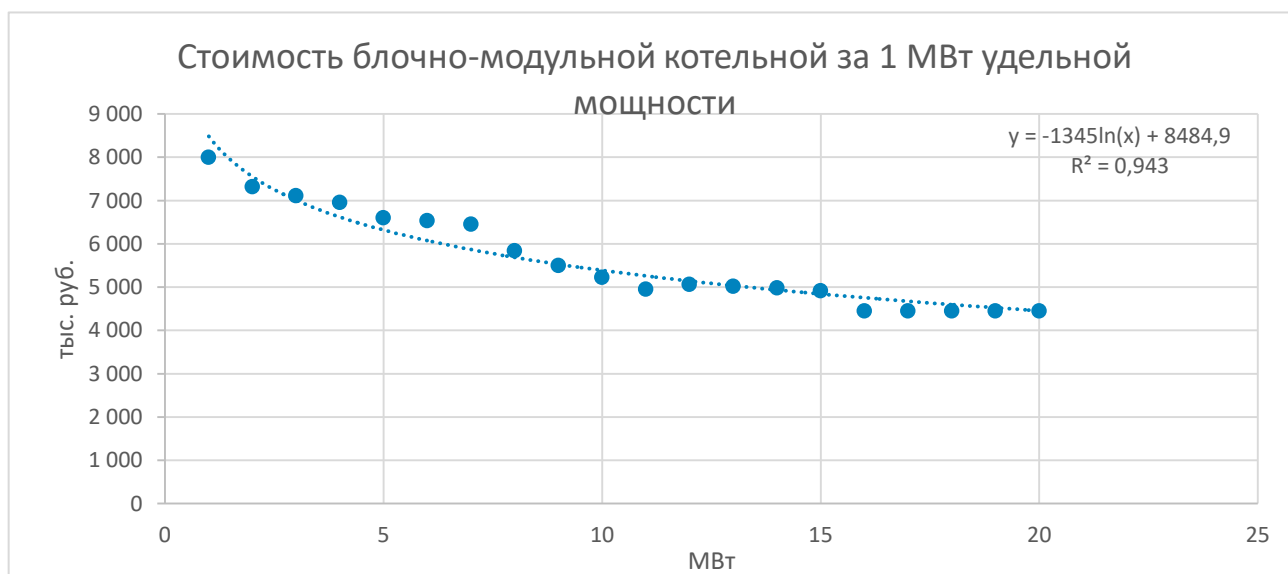
Стоимость строительства блочно-модульной водогрейной котельной

Удельная мощность / источник информации	http://intepsis.ru/продукция/котельные ⁷	http://www.nordcompany.ru/kalkulyator/	Среднее значение, тыс. руб./МВт
1 МВт	7 793	8 205	7 999
2 МВт	7 236	7 408	7 322
3 МВт	7 236	6 982	7 109
4 МВт	7 236	6 676	6 956
5 МВт	6 680	6 523	6 601
6 МВт	6 680	6 387	6 533
7 МВт	6 680	6 235	6 457
8 МВт	5 566	6 107	5 837
9 МВт	5 566	5 429	5 497
10 МВт	4 453	5 998	5 225
11 МВт	4 453	5 453	4 953
12 МВт	4 453	5 677	5 065
13 МВт	4 453	5 592	5 023
14 МВт	4 453	5 513	4 983
15 МВт	4 453	5 384	4 918
16 МВт	4 453	-	4 453
17 МВт	4 453	-	4 453
18 МВт	4 453	-	4 453
19 МВт	4 453	-	4 453
20 МВт	4 453	-	4 453

Источник информации: данные открытых источников, анализ Оценщика

Далее Оценщик построил функцию зависимости стоимости строительства котельной в зависимости от общей мощности объекта. В качестве инструментария Оценщик использовал программный комплекс Microsoft Excel 2016. Функциональная зависимости приведена на рисунке ниже.

Рис. 9.1

График влияния общей мощности котельной на стоимость строительство за 1 ед. мощности


Источник информации: анализ Оценщика

Таким образом, данная зависимость может быть описана следующей функцией:

⁷ Представленные данные были скорректированы на долю затрат на проектирование, доставку, монтажные и пуско-наладочные работы (11 % от стоимости строительства котельной).

$$y = -1345 * \text{LN}(x) + 8484,9$$

где:

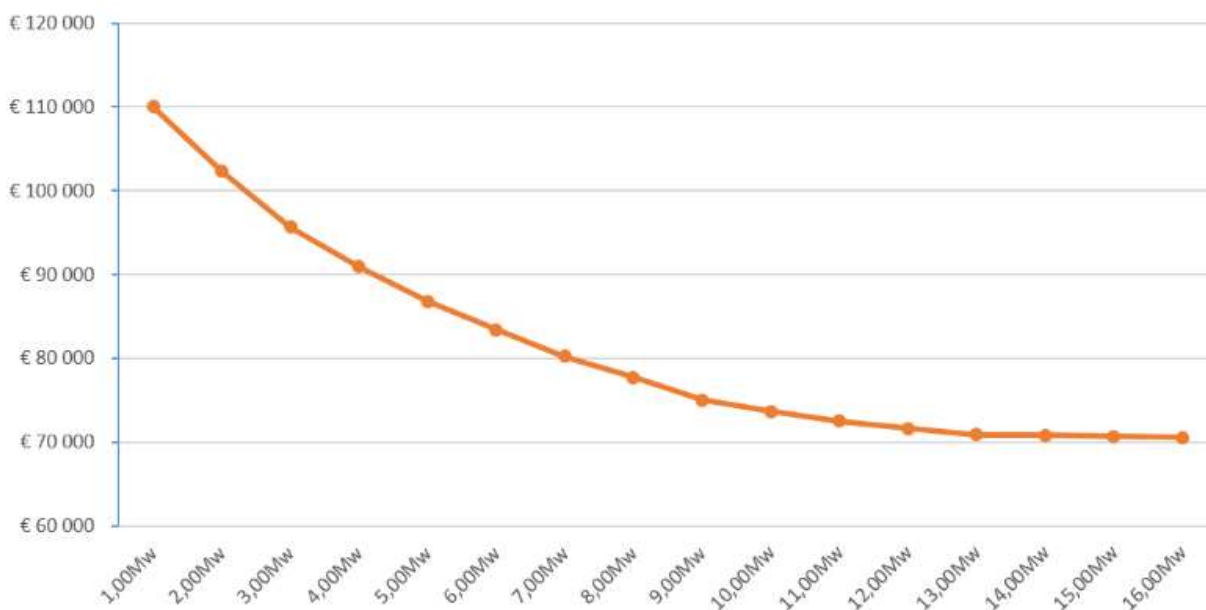
y – удельная стоимость строительства котельной, тыс. руб./МВт

x – общая мощность котельной.

Данная тенденция зависимости удельной цены котельной от ее проектной мощности также подтверждается другими открытыми источниками:

Рис. 9.2

Оценочная стоимость промышленной и блочно-модульной котельной за 1 МВт удельной мощности



Источник информации: <http://www.rainbow1.ru/kotelnye/blochno-modulnyie-kotelnyie/stoimost-kotelnoy-bmk.php>

Исходя из полученной зависимости, удельный показатель стоимости строительства оцениваемого объекта будет составлять **2 731 345 руб. без НДС** = $(-13451 * \text{LN}(50,009) + 8484,9)/1,18$. Данный показатель соответствует удельному показателю стоимости, полученного в ходе применения метода однородного объекта (объекта-аналога) – **2 641 147 руб. без НДС**.

Примечание:

В качестве базы расчета Оценщик использовал цены предложений по строительству блочно-модульных котельных, т.е. в указанную стоимость также включена стоимость некапитального бокса (бокс из сэндвич-панелей). По данным указанных источников не представляется возможным выделить стоимость блок-бокса из общей стоимости строительства. Необходимо отметить, что стоимость строительства котельной в основном формируется за счет закупки дорогостоящего технологического оборудования, а также проведения объёмных работ по его монтажу и пуско-наладке технологического процесса. На основании вышесказанного следует вывод, что стоимость блок-бокса в общей стоимости строительства ничтожно мала. В связи с этим Оценщик принял решение не применять поправочные коэффициенты на данный факт различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

Определение затрат на воспроизводство методом индексации балансовой стоимости

К оцениваемому оборудованию был применен метод индексации балансовой стоимости. Метод использовался вследствие недостаточности информации о технических характеристиках

оцениваемого имущества или отсутствия информации о продаже аналогичного имущества на первичном рынке в открытых источниках.

Затраты на воспроизводство методом индексации балансовой стоимости без износа определяются методом трендов, путем индексации балансовой стоимости по следующей формуле:

$$C_{\text{вос}} = C_0 \times I \times k,$$

где:

- C_0 – первоначальная балансовая стоимость;
- I – индекс (цепные индексы) изменения цен соответствующей группы объектов оценки за период между датой оценки и датой постановки на баланс.
- k – коэффициент учитывающий потерю стоимости в ходе перехода на вторичный рынок.

В настоящем Отчете для определения тренда (индекса) цен используется Программно-информационный комплекс "СтОФ 4.94", который разработан по поручению Федеральной службы государственной статистики России и прошел успешное тестирование в территориальных органах государственной статистики.

ПИК "СтОФ 4.94"⁸ рекомендован Федеральной службой государственной статистики России и Торгово-промышленной палатой РФ для использования при оценке материальных активов. Используемые индексы-дефляторы согласованы с Федеральной службой государственной статистики России.

Структура и формат баз данных комплекса "СтОФ 4.94" одобрены Министерством имущественных отношений РФ, научно-исследовательским финансовым институтом Минфина России, НИИ развития налоговой системы МНС России. В состав комплекса входят базы данных, содержащие более 30 000 оригинальных объектов. Объекты, содержащиеся в базах данных, проклассифицированы по Общероссийскому классификатору основных фондов (ОКОФ), они содержат описание основных функциональных параметров объектов, информацию о производителях (поставщиках). Индексы, используемые в ПИК "СтОФ", рекомендованы для использования при переоценке основных фондов Минфином России (письмо от 31 июля 2003 г. N 04-02-05/3/63). Программный комплекс "СтОФ 4.94" поставляется компанией ЗАО "Кодинфо" на договорной основе. Обновления программного комплекса производится ежеквартально.

Применение Оценщиком этого программно-информационного комплекса в условиях данного отчета обусловлено объективной целесообразностью, суть которой заключается в определении программным продуктом "СтОФ 4.94" основных показателей, необходимых для расчета затрат на воспроизводство объекта оценки и его рыночной стоимости в рамках затратного подхода к оценке. Так, используя методику Росстата и прочих специализированных структур в области финансов, программный продукт "СтОФ 4.94" позволяет определить физический износ, тренд цен и прочие показатели большинства объектов основных фондов, имеющих на территории Российской Федерации.

Для корректного применения метода необходимо предварительно провести экспертизу первоначальной стоимости. При экспертизе необходимо:

- выявить полноту и обоснованность отнесения затрат на первоначальную стоимость;

⁸ Последнее обновление программного комплекса "СтОФ 4.94" было произведено в январе 2016 г.

- выявить, какие были проведены переоценки основных средств, каким методом проводились переоценки, правильность отражения результатов переоценки в бухгалтерском учете.

В случае выявления несоответствий в первоначальной стоимости необходимо произвести соответствующие корректировки или использовать соответствующий индекс.

Проанализировав информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик сделал вывод о том что, первоначальная балансовая стоимость оцениваемого имущества, по большей части, соответствует информации рыночным данным. Исходя из этого, Оценщик считает правомерным принять к расчетам данные о первоначальной балансовой стоимости.

Коэффициент перехода на вторичный рынок

Коэффициенты, учитывающие потерю стоимости объекта при переходе на вторичный рынок, представлены в "Справочнике оценщика машин и оборудования" под. ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2015 г. Согласно вышеуказанному источнику, коэффициент перехода на вторичный рынок для серийного оборудования широкого профиля составляет в среднем 0,88.

Примечание:

Для позиций №№1-3, 5, 6 "Бытовка" коэффициент перехода на вторичный рынок не применяется, т.к. данное имущество по своим количественным и качественным характеристикам аналогично некапитальным объектам недвижимости, для которых фактор изменения цены, в ходе перехода на вторичный рынок, не характерен.

Оценщик определял стоимость оборудования "в пользовании", в составе имущественного комплекса. Расчет затрат на воспроизводство методом индексации балансовой стоимости приведен в таблице ниже.

Табл. 9.29

Определение затрат на воспроизводство оцениваемого оборудования

№ п/п	Наименование	Дата постановки на баланс	Первоначальная стоимость, руб.	Индекс изменения цен	Стоимость воспроизводства замещения руб. без учета НДС	Переход на вторичный рынок	Скорр. Св/з руб. без учета НДС
1	Бытовка 2	30.07.2008	76 271,19	1,6534	126 109	1,0000	126 109
2	Бытовка 9	30.07.2008	76 271,19	1,6534	126 109	1,0000	126 109
3	Бытовка 10	30.07.2008	76 271,19	1,6534	126 109	1,0000	126 109
4	Биотуалет	30.10.2008	25 423,73	1,8542	47 140	0,8800	41 483
5	Биотуалет 2	30.10.2008	25 423,73	1,8542	47 140	0,8800	41 483
6	Бытовка	30.07.2008	76 271,19	1,6534	126 109	1,0000	126 109
7	Пункт видеонаблюдения	20.07.2011	292 051,14	1,5568	454 667	0,8800	400 107
	Автоматический воздухоотводчик Ру10, dy15	10.01.2017	17 843,82	1,0000	17 844	0,8800	15 703
	Датчик гидростат. давления Метран-100-ДГ-1432-01-МП-t1-015-100кПа-16-42-БВН04	10.01.2017	32 419,95	1,0000	32 420	0,8800	28 530
	Дисковый поворотный затвор с руч.рычагом Ру16 dy100 Тип 497-Е	10.01.2017	72 168,34	1,0000	72 168	0,8800	63 508
	Дисковый поворотный затвор с руч.рычагом Ру16 dy200 Тип 497-Е	10.01.2017	124 906,75	1,0000	124 907	0,8800	109 918
	Задвижка клинов.фланцевая Ру 16, dy200 111-UGSF	10.01.2017	192 316,74	1,0000	192 317	0,8800	169 239
	Задвижка клинов.фланцевая Ру 16, dy300 111-UGSF	10.01.2017	436 182,30	1,0000	436 182	0,8800	383 840
	Клапан термозапорный межфланцевый dy300КТЗ-001-300/МФ	10.01.2017	46 648,57	1,0000	46 649	0,8800	41 051
	Клапан электромагнитный dy200 ВН8Н-1К	10.01.2017	268 229,25	1,0000	268 229	0,8800	236 042
	Манометр показывающий МП-100	10.01.2017	9 725,99	1,0000	9 726	0,8800	8 559
	Регулятор давления прям.действия"до себя"Ру16 dy50 Kys=32м3/ч, диапазон настр.100-400кПа ZSN-3	10.01.2017	51 548,82	1,0000	51 549	0,8800	45 363
	Счетчик турбинный газовый dy300,СГ-ЭКВЗ-T2-6500/1,6	10.01.2017	932 971,32	1,0000	932 971	0,8800	821 015
	Теплосчетчик электромагнитный Ру25, dy200,КМ-5-4	10.01.2017	324 199,50	1,0000	324 200	0,8800	285 296
	Итого:		3 139 300,89		3 562 545,00		3 195 573,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Определение накопленного износа

Величина накопленного износа машин и оборудования в общем случае определяется как потеря текущей (восстановительной) стоимости в результате физического износа, функционального и экономического устаревания.

Общий накопленный износ определялся по формуле:

$$I_{\text{н}} = 1 - (1 - I_{\text{э}}) \times (1 - I_{\text{фн}}) \times (1 - I_{\text{ф}}),$$

где:

- $I_{\text{н}}$ – накопленный износ;
- $I_{\text{э}}$ – экономическое (внешнее) устаревание;
- $I_{\text{фн}}$ – функциональное устаревание;
- $I_{\text{ф}}$ – физический износ.

Для определения степени физического износа применяются следующие методы: хронологического возраста; эффективного возраста; средневзвешенного возраста частей машины; корреляционно-регрессионной модели; анализа циклов; ухудшения диагностического параметра; определения устранимого физического износа по нормативной стоимости капитального ремонта.

Степень функционального устаревания может быть определена методом сравнения оцениваемого объекта с более совершенным аналогом, имеющим лучшее соотношение "цена – качество", либо методом, исходящим из среднегодовых темпов морального старения для групп (видов) машин и оборудования с учетом хронологического возраста объекта оценки.

Степень экономического устаревания определяется исходя из фактического коэффициента использования производственной мощности объекта оценки. При этом отличие коэффициента использования от 1 должно быть вызвано следующими причинами: рассогласованием между производственными мощностями объекта оценки (единицы оборудования) и машинного комплекса в целом, в составе которого функционирует данный объект оценки; невозможностью в полной степени использовать оцениваемый объект из-за объективного ограничения с поставками сырья и материалов, ужесточения требований по экологии и по причине других объективных факторов.

Учет разных видов износа и устаревания в составе накопленного износа зависит от применяемого подхода к оценке. Физический износ определяется при применении всех трех подходов к оценке. Функциональное устаревание при сравнительном подходе самостоятельно не учитывается, если прямое сравнение ведется с более совершенным аналогом, косвенно это устаревание вносится при параметрических корректировках. Функциональное устаревание рассчитывается отдельно при затратном подходе, если оно обнаружено. Функциональное устаревание отдельно не рассчитывается при применении доходного подхода. Экономическое устаревание отдельно рассчитывается при сравнительном и затратном подходах к оценке в случае его обнаружения. При доходном подходе экономическое устаревание, как правило, отдельно не рассчитывается.

Определение физического износа оборудования

Для определения физического износа оцениваемого имущества – движимого имущества применялся метод экспоненты - это метод расчета износа на основе рыночных данных по экспоненциальной зависимости между износом и хронологическим возрастом.

Статистическая обработка динамики обесценивания машин, оборудования и транспортных средств, относящихся к разным сегментам рынка, отличающихся областью применения,

функциональным назначением, конструктивным и техническим исполнением (сухогрузные теплоходы, печатные машины, термопластавтоматы, автомобили, кривошипные прессы, комбайны, автобусы, компьютеры), позволило построить обобщенную формулу для расчета совокупного износа в зависимости от хронологического возраста⁹ Она имеет вид:

$$I_{\text{фн}} = 1 - e^{(-1,6 \times T_{\text{хр}} / T_{\text{сл}})},$$

где:

- $I_{\text{фн}}$ – физический износ;
- $T_{\text{хр}}$ – хронологический возраст объекта;
- $T_{\text{сл}}$ – нормативный срок службы.

В качестве хронологического возраста принимался период:

Для оборудования, затраты на воспроизводство которого определены методом индексации балансовой стоимости (метод ИБС) принимается период с даты ввода в эксплуатацию до даты оценки;

Нормативный срок экономической жизни определялся в программе "СтОФ 4.94" по методу ГКС, отражающему средние реальные сроки службы.

Для наиболее дорогой позиции "Специализированное оборудование имущественного комплекса котельной" Оценщик определил нормативный срок службы, используя данные открытых источников:

Табл. 9.30

Определение нормативного срока службы "специализированного оборудования имущественного комплекса котельной"

№ п/п	Наименование	Количество лет
1	http://www.rainbow1.ru/kotelnye/statsionamyie-kotelnyie/stoimost-kotelnoy.php	15-20 лет
2	ГОСТ Р 50831-95	40 лет

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, было установлено, что нормативный срок службы котельной находится в диапазоне от 15 до 40 лет. Учитывая то, что оцениваемая котельная функционирует непостоянно, как резервный источника теплоснабжения и электроснабжения, срок службы данной котельной должен быть больше, чем у загруженной котельной, работающей на постоянной основе. Оценщик определил величину физического износа по максимальному значению диапазона в размере 40 лет.

Примечание:

Физический износ оборудования, которое было принято на баланс предприятия 10.01.2017 г., был принят равным 0 %, поскольку в ходе внешнего осмотра была установлено, что данное оборудование является новым и на дату оценки не смонтировано и не эксплуатируется.

Расчет функционального устаревания

Существуют два основных признака функционального износа.

Первый из них связывают с уровнем затрат на производство оборудования. Производитель, начиная выпуск новой модели машины, обычно стремится не только улучшить ее технические показатели, но снизить себестоимость ее производства. Как правило, это происходит за счет

⁹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.:Финансы и статистика, 2008. – 384 с.

повышения технологичности конструкции современного аналога, использования новых материалов и технологий производства.

Второй показатель функционального износа связан с уменьшением расходов на эксплуатацию современного аналога по сравнению с объектом оценки. Обычно это происходит из-за меньшего энергопотребления современного аналога, более высокой надежности (соответственно меньшими затратами на устранение отказов), увеличением межремонтных сроков, уменьшением обслуживающего персонала и др.

В рамках настоящего исследования функционального устаревания не наблюдается.

Расчет внешнего устаревания

Внешнее устаревание — это потеря стоимости, вызванное общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникации, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

В рамках настоящего Отчета, в связи с отсутствием достаточного объема исходной информации, Оценщик отказался от применения методов доходного подхода для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта (см. р. 9). Поскольку внешнее устаревание представляет собой потерю стоимости объекта, вызванное внешними факторами (такими как: ограничение спроса, гос. регулирование и т.п.), определить факт наличия внешнего устаревания, а также его величину, выраженную в денежной форме, без применения методов доходного подхода не представляется возможным.

В связи с вышесказанным, в рамках настоящего Отчета внешнее устаревания не рассматривается и условно принято равным 0.

Расчет стоимости в рамках затратного подхода

Стоимость в рамках затратного подхода рассчитывается по следующей формуле:

$$C_3 = C_{до} * (1 - I_n),$$

где:

- C_3 – стоимость определенная в рамках затратного подхода;
- $C_{до}$ – стоимость затрат на воспроизводство/замещение;
- I_n – накопленный износ;

Таблицы определения стоимости движимого имущества, в рамках затратного подхода, приведена ниже.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого оборудования в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование основного средства	Инвентарный номер	Затраты на воспроизводство (замещение), руб. без учета НДС	Код ОКФО	Срок службы с ввода в эксплуатацию до даты оценки, лет	Срок службы нормативный, лет	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее (экономическое) устаревание	Накопленный износ (без учета величины внешнего устаревания)	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. без учета НДС
1	Специализированное оборудование имущественного комплекса котельной, в том числе: - оборудование котельной; - оборудование насосной станции пожаротушения; - оборудование здания КПП грузового транспорта; - оборудование внутреннего загопровода.	00000952	132 081 117	Согласно ГОСТ Р 50831-95	5	40	13%	0%	0%	13%	115 570 977
2	Бытовка 2		126 109	11 0001110	9	7	60%	0%	0%	60%	50 443
3	Бытовка 9		126 109	11 0001110	9	7	60%	0%	0%	60%	50 443
4	Бытовка 10		126 109	11 0001110	9	7	60%	0%	0%	60%	50 443
5	Биотуалет		41 483	19 0009000	9	5	60%	0%	0%	60%	16 593
6	Биотуалет 2		41 483	19 0009000	9	5	60%	0%	0%	60%	16 593
7	Бытовка		126 109	11 0001110	9	7	60%	0%	0%	60%	50 443
8	Пункт видеонаблюдения		400 107	14 3221137	6	7	60%	0%	0%	60%	160 043
9	Автоматический воздухоотводчик Ру10, dy15	П111151	15 703	14 2813160	0	17	0%	0%	0%	0%	15 703
10	Датчик гидростат.давления Метран-100-ДГ-1432-01-МП-t1-015-100кПа-16-42-БВН04	П111150	28 530	14 2813160	0	17	0%	0%	0%	0%	28 530
11	Дисковый поворотный затвор с руч.рычагом Ру16 dy100 Тип 497-Е	П111154	63 508	14 2813160	0	17	0%	0%	0%	0%	63 508
12	Дисковый поворотный затвор с руч.рычагом Ру16 dy200 Тип 497-Е	П111160	109 918	14 2813160	0	17	0%	0%	0%	0%	109 918
13	Задвижка клиновая, фланцевая Ру 16, dy200 111-UGSF	П111167	169 239	14 2813160	0	17	0%	0%	0%	0%	169 239
14	Задвижка клиновая, фланцевая Ру 16, dy300 111-UGSF	П111171	383 840	14 2813160	0	17	0%	0%	0%	0%	383 840
15	Клапан термозапорный межфланцевый dy300КТЗ-001-300/МФ	П111139	41 051	14 2813160	0	17	0%	0%	0%	0%	41 051
16	Клапан электромагнитный dy200 ВН8Н-1К	П111166	236 042	14 2813160	0	17	0%	0%	0%	0%	236 042
17	Манометр показывающий МП-100	П111150	8 559	14 2813160	0	17	0%	0%	0%	0%	8 559

№ п/п	Наименование основного средства	Инвентарный номер	Затраты на воспроизводство (замещение), руб. без учета НДС	Код ОКОФ	Срок службы с ввода в эксплуатацию до даты оценки, лет	Срок службы нормативный, лет	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее (экономическое) устаревание	Накопленный износ (без учета величины внешнего устаревания)	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. без учета НДС
18	Регулятор давления прям.действия"до себя"Ру16 ду50 Kys=32м3/ч, диапазон настр.100-400кПа ZSN-3	П11137	45 363	14 2813160	0	17	0%	0%	0%	0%	45 363
19	Счетчик турбинный газовый ду300,СГ-ЭКВЗ-Т2-6500/1,6	П11173	821 015	14 2813160	0	17	0%	0%	0%	0%	821 015
20	Теплосчетчик электромагнитный Ру25, ду200,КМ-5-4	П11143	285 296	14 2813160	0	17	0%	0%	0%	0%	285 296
Итого:			135 276 690								118 174 042

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

9.2.3. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

Итоговый расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже:

Табл. 9.32

Определение рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Единица измерения	Итоговая рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Объекты недвижимого имущества	руб.	325 632 347
Оборудование в составе Объекта оценки	руб.	118 276 690
Итого	руб.	443 909 037

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, без учета НДС составляет:

443 909 037

(Четыреста сорок три миллиона девятьсот девять тысяч тридцать семь)

руб.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласно п. 25 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

В рамках проведенной оценки Оценщик получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки.

При определении рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества был использован затратный подход. Поскольку в рамках настоящей оценки был применен только один подход, затратному подходу был присвоен 100 % вес.

Табл. 10.1

Согласование результатов расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта

№ п/п	Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб., без учета НДС
1	Доходный подход	Не применялся	-	-
2	Затратный подход	443 909 037	100%	443 909 037
3	Сравнительный подход	Не применялся	-	-
Итого:			100%	443 909 037

Источник информации: расчеты Оценщика

10.1. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Рыночная стоимость имущества, входящего в состав Объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет округленно (без учета НДС):

443 909 037

(Четыреста сорок три миллиона девятьсот девять тысяч тридцать семь)

руб.

В том числе:

Табл. 10.2

Движимое и недвижимое имущество, обремененное залогом

№ п/п	Группа имущества	Инв. номер	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Недвижимость	601	Внутриплощадочный водосток Ду 400мм	3 612 729
2	Недвижимость	603	Водогрейная котельная №1	37 478 429
3	Недвижимость	608	Водопровод 2д=325мм д=108мм д=325мм	14 649 211
4	Недвижимость	602	Газопровод высокого давления (внутренний)	650 219
5	Недвижимость	-	Газопровод среднего давления	285 288
6	Недвижимость	609	Здание КПП грузового транспорта	1 196 092
7	Недвижимость	613	Кабельная линия 20 кВ	27 456
8	Недвижимость	617	Насосная станция пожаротушения	10 035 685
9	Недвижимость	599	Теплосеть д=426 мм, металл в ППУ изоляции	7 092 872
10	Сооружения	Л7, П10766	Ограждение металлическое с егзой, въездные ворота, Д=600 м.	4 847 098
11	Сооружения	Л7/1	Ограждение внутреннее металлическое с егзой, воротами, Д=263 м.	2 124 644
12	Земельный участок	-	Земельный участок, кад. № 77:06:0012020:16	194 846 406
13	Движимое имущество	-	Оборудование котельной, в том числе:	115 570 977
13.1		П11104	Блок управления насосной станции БУКС-М	
13.2		П11105	Гидробак мембранный РЕФЛЕКС 300 литров с шаровым краном 32	
13.3		П11107	Гребенка водяная	
13.4		П11111	Задвижка клиновая DN 400/FL DN10/EP с ручным приводом AVK	
13.5		П11112	Задвижка клиновая DN 400/FL DN10/EP с электро приводом AVK	
13.6		П11117	Задвижка с электроприводом и ручным управлением дисковая DN 250	
13.7		П11109	Задвижка с электроприводом и ручным управлением Арматех дисковая DN 300(синяя)	
13.8		П11106	Задвижка с электроприводом и ручным управлением модель CP-BFV МАНАОН BFV-02/WV ЭЦМ дисковая DN 300	

№ п/п	Группа имущества	Инв. номер	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
13.9		П11107	Извещатель звуковой пожарный	
13.10		П11118	Клапан обратный DINANSI DN 250 модель Khior CV 02/W	
13.11		П11115	Клапан обратный КСОВ Д 300	
13.12		П11121	Круглый светильник производственного освещения со 2-м патроном дежурного освещения	
13.13		П11116	Манометр (0-0,6 Мпа) WIKAI U max-250M Pmax 20w/20VA	
13.14		П11119	Манометр (0-0,6 Мпа) МПЧ-УУ2	
13.15		П11110	Манометр WIKAI модель 233.50.160 Cont 821.21	
13.16		П11114	Манометр ДМ 0,5-МП-ЗУ(0-1,0 Мпа)	
13.17		П11114	Счетчик горячей воды СКБ 25	
13.18		П11100	Таль ручная ТРШБМ-2,0-У1.1	
13.19		П11103	Трансформатор понижающий ЯТП-0,25 230 УЗ	
13.20		П11114	Фильтр грубой очистки	
13.21		П11122	Шкаф пожарный № 6 с пожарным краном и датчиком положения	
13.22		П11112	Шкаф управления серии Посейдон Сталт ЩУ-Р4Зав. № 21882, 21883	
13.23		П11103	Щиток аварийного освещения	
13.24		П11103	Щиток рабочего освещения	
13.25		П11120	Электрощит в сборе ЯАЩД-32 зав № 1324	
13.26		П11120	Ящик силовой ЯВШ-С-100УХЛ2 зав № 735	
13.27		П11103	Ящик ЯВЗ-31-100(отопление)	
13.28		П11103	Ящик ЯВЗ-31-1м-54 УХЛ2	
13.29		-	Котел VITOMAX 200HW фирмы Viessmann 10000кВт	
13.30		-	Горелка для сжигания газообразного и жидкого топлива мощностью до 12000кВт фирмы Saacke	
13.31		-	Газовая раппа (расход газа-1200нм3/ч; давление газа на входе-0,33-0,35 кгс/см2)	
13.32		-	Насосы первого подъема производительностью 100-700 м3/час; напором 35-20 м.в. ст. Электродвигатель мощностью 75 кВт; напряжение 380 В, число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140°С;	
13.33		-	Комплект дымовых труб	
13.34		-	Узел системы сетевой воды, в составе:	
13.35		-	Система автоматизации с ЧРП к 3 насосам первого подъема типа PL250/360-75/4 производительностью 100-700 м3/час; напором 35-20 м.в.ст. число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.	
13.36		-	Система автоматизации с ЧРП к 3 насосам второго подъема типа NL150/400V-132/4а производительностью 100-700 м3/час; напором 60-35 м.в.ст. число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.	
13.37		-	Шкаф управления с ЧРП к насосу рециркуляции типа	
13.38		-	PL100/160-2,2/4 производительностью 60-150 м3/час; напором 7,5-2,5 м.в. ст.; число оборотов 1450 об/мин; температура перекачиваемой жидкости 20-140 °С.	
13.39		-	Грязевик вертикальный DN 300	
13.40		-	Устройство подготовки проб с приборами	
13.41		-	Клапан предохранительный пружинный ПРЕГРАН полноподъемный присоединительные патрубки фланец/фланец с подрывным рычагом, углеродистая сталь, PN 40, входной патрубков DN100, выходной патрубков DN150, давление срабатывания 6,0 кгс/см Рабочая среда-пароводяная смесь, температура рабочей среды до 130 С	
13.42		-	Группа сетевых насосов Wilo	
13.43		-	Узел внутреннего газоснабжения, в составе:	
13.44		-	Клапан отсечной быстродействующий (ПЗК) DN 400, Рр 1.2 МПа комплектно с ответными фланцами по ГОСТ 12820-80, прокладками и крепежом;	
13.45		-	с электроприводом МЭО во взрывозащищенном исполнении (380 В; время закрытия - 1 сек).	
13.46		-	Рабочая среда – природный газ.	
13.47		-	Температура рабочей среды от -20°С до +40°С.	
13.48		-	Материал корпуса – углеродистая сталь.	
13.49		-	Класс герметичности по ГОСТ 9544-93 - «А».	
13.50		-	Узел системы автоматизации, в составе:	
13.51		-	Корректор расхода газа для расходомера	
13.52		-	Шкаф 2400x1200x600. Климатическое исполнение: УХЛ4 ТУ 343-009-07629824-02	
13.53		-	Щит автоматизации 1200x800x400	
13.54		-	Щит автоматизации 2000x1250x500	
13.55		-	Рабочая станция Dell Precision в корпусе Tower с предустановленной операционной системой Microsoft Windows 7 (32-bit) и периферийными устройствами	

№ п/п	Группа имущества	Инв. номер	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
13.56		-	Пультовая секция 1200x1100x760	
13.57		-	Узел электроснабжения, в составе:	
13.58		-	Шкаф распределительный, 660В, IP54	
13.59		-	Устройство питания постоянного тока	
13.60		-	Кран мостовой, электрический, подвесной, однобалочный г/п 5т, пролет 15м, общая длина 18м, высота подъема 8м, режим работы А3 ИСО 4301/1, оборудован радиоуправлением, укомплектован талью с уменьшенной строительной высотой, общепромышленное исполнение.	
13.61		-	Низковольтное комплектное устройство РУСН-0,4 кВ, IP54 (с выключателями фирмы «Schneider Electric»)	
13.62		-	Шкаф ИБП мощностью 20 кВА, состоящий из двух шкафов ВШГ (1800x600x800)	
13.63		-	Стабилизатор напряжения 380 В, 5 кВа, питающий и отходящий кабель сеч. 35 мм ²	
13.64		-	Стабилизатор напряжения 380 В, 20 кВа, питающий и отходящий кабель сеч. 35 мм ²	
13.65		-	Узел пожаротушения и ОПС, в составе:	
13.66		-	Оповещатель охранно-пожарный звуковой 24 В	
13.67		-	Извещатель пожарный дымовой линейный	
13.68		-	Узел отопления и вентиляции, в составе:	
13.69		-	Приточная установка (сторона обслуживания – левая) с частотным преобразователем, с комплектом автоматики.	
13.70		-	Приточная установка (сторона обслуживания – правая) с частотным преобразователем, с комплектом автоматики.	
13.71		-	Воздушно-отопительный агрегат Lmax=5500м ³ /ч; N=0,61кВт; n=1310об/мин	
13.72		-	Узел связи, в составе:	
13.73		-	Трансформатор понижающий	
13.74		-	Аппарат телефонный всепогодный Tesla	
13.75		-	Оборудование насосной станции пожаротушения (инв. № 607), в т.ч.:	
13.76		-	Узел насосов пожаротушения, в составе:	
13.77		-	Насос консольно-моноблочный NB100-250/270 A-F-A-BAQE DN125/100 PN16 3*380-415 В	
13.78		-	Насос CR32-6F, DN65, PN16, 3x380В, 50 Гц, 11 кВт, 21,4 А, 2920 об/мин, HQQE	
13.79		-	Клапан 100 PR DN300-PN16 DOROT	
13.80		-	Узел электроснабжения, в составе:	
13.81		-	Низковольтное комплектное устройство РУСН-0,4 кВ, IP54 (с выключателями фирмы «Schneider Electric»)	
13.82		-	Узел пожарной сигнализации, в составе:	
13.83		-	Шкаф управления насосом подкачки с переключением со схемы «звезда» на схему «треугольник» (серия Посейдон-Н)	
13.84		-	Шкаф управления пожарным насосом с переключением со схемы «звезда» на схему «треугольник» (серия Посейдон-Н)	
13.85		-	Блок управления пожарный (серия Посейдон-Н)	
13.86		-	Узел отопления и вентиляции, водопровода и канализации, в составе:	
13.87		-	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом	
13.88		-	Прочее имущество в составе оборудования насосной станции пожаротушения	
13.89		-	Оборудование здания КПП грузового транспорта (инв. № 612)	
13.90		-	Узел электроснабжения, в составе:	
13.91		-	Шкаф распределительный, 660В, IP54	
13.92		-	Узел отопления и вентиляции, в составе:	
13.93		-	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом (N= 1 кВт)	
13.94		-	Электрообогреватель "НОВО" со встроенным термостатом (N= 0,5 кВт)	
13.95		-	Узел пожарной сигнализации, в составе:	
13.96		-	Резервированный источник питания	
13.97		-	Блок индикации с клавиатурой, Болид Орион	
13.98		-	Прибор приемно-контрольный, Болид Орион	
13.99		-	Оборудование внутреннего газопровода (инв.№ 614)	
13.100		-	Кран шаровой DN700, PN1.6МПа	
13.101		-	Газорегуляторный пункт шкафной ГРПШ-5900-RU	
13.102		-	КТП 20/04 кВ электрического снабжения (инв. № 615)	
13.103		-	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 20/0,4кВ	
13.104		-	Сети радиодифракции (инв. № 598)	
13.105		-	Унифицированный радиотрансляционный узел с антенной Корвет	
			Итого:	392 417 106

Источник информации: расчеты Оценщика

Движимое и недвижимое имущество, без обременений

№ п/п	Группа имущества	Инв. номер	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Недвижимость	604	Водопровод Ду 300мм	501 694
2	Недвижимость	584	Временная сеть бытовой канализации	143 559
3	Недвижимость	611	Кабельная линия 0,4 кВ	22 458 398
4	Недвижимость	582	Комплектное модульное здание из блок-контейнеров	1 487 417
5	Недвижимость	597	Эстакада технологических трубопроводов	11 219 815
6	Земельный участок	-	Земельный участок, кад. № 77:13:0030103:23	13 077 983
7	Движимое имущество	000018-1	Бытовка 2	50 443
8	Движимое имущество	00018-13	Бытовка 9	50 443
9	Движимое имущество	00018-14	Бытовка 10	50 443
10	Движимое имущество	00018-7	Биотуалет	16 593
11	Движимое имущество	00018-8	Биотуалет 2	16 593
12	Движимое имущество	00018-9	Бытовка	50 443
13	Движимое имущество	7	Пункт видеонаблюдения	160 043
14	Движимое имущество	П0000189	Автоматический воздухоотводчик Ру10, dy15	15 703
15	Движимое имущество	П0000208	Датчик гидростат.давления Метран-100-ДГ-1432-01-МП-t1-015-100кПа-16-42-БВН04	28 530
16	Движимое имущество	П0000178	Дисковый поворотный затвор с руч.рычагом Ру16 dy100 Тип 497-Е	63 508
17	Движимое имущество	П0000177	Дисковый поворотный затвор с руч.рычагом Ру16 dy200 Тип 497-Е	109 918
18	Движимое имущество	П0000190	Задвижка клиновья,фланцевая Ру 16, dy200 111-UGSF	169 239
19	Движимое имущество	П0000191	Задвижка клиновья,фланцевая Ру 16, dy300 111-UGSF	383 840
20	Движимое имущество	П0000197	Клапан термозапорный межфланцевый dy300КТЗ-001-300/МФ	41 051
21	Движимое имущество	П0000194	Клапан электромагнитный dy200 ВН8Н-1К	236 042
22	Движимое имущество	П0000205	Манометр показывающий МП-100	8 559
23	Движимое имущество	П0000176	Регулятор давления прям.действия"до себя"Ру16 dy50 Kys=32м3/ч, диапазон настр.100-400кПа ZSN-3	45 363
24	Движимое имущество	П0000193	Счетчик турбинный газовый dy300,СГ-ЭКВЗ-Т2-6500/1,6	821 015
25	Движимое имущество	П0000209	Теплосчетчик электромагнитный Ру25, dy200,КМ-5-4	285 296
Итого:				51 491 931

Источник информации: расчеты Оценщика

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



ДОВЕРЕННОСТЬ № 10

г. Москва

«12» января 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Консалтинг», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260, в лице Генерального директора **Олейникова В.А.**, действующего на основании Устава,

настоящей доверенностью уполномочивает **Козлову Татьяну Васильевну**, паспорт 40 99 234781, выдан 12 отделом милиции Московского района Санкт-Петербурга, дата выдачи 27.09.1999г.:

- 1) представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанным с проведением работ по оценке и в области бизнес – планирования, проведение встреч с Заказчиками и Партнерами, консультирование Клиентов, участие в общественных мероприятиях от имени Общества;
- 2) подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета;
- 3) подписывать от имени Общества результаты работ по оценке и бизнес-планированию, а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Настоящая доверенность выдана сроком на один год.

Подпись Козловой Татьяны Васильевны

удостоверяю,

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»

В.А. Олейников

Подпись



РОСГОССТРАХ



ПАО «РОСГОССТРАХ»

ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 19/16/134/933
 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА
 ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва

«03» февраля 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 19/16/134/933 на основании Заявления Страхователя от «03» февраля, 2016 года и Правил страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	<p>ПАО «Росгосстрах» Адрес местонахождения: 119991, Российская Федерация, Москва-17, ГСП-1, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3 Филиал ПАО «Росгосстрах» в Москве и Московской области</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>ООО «ЭсАрДжи-Оценка» Адрес места нахождения: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 ИНН 2221034139 ОГРН 1022200911260</p>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату</p>

	В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 00 часов 00 минут «12» февраля 2016 г. по 23 часа 59 минут «11» февраля 2017 г.
СТРАХОВАЯ СУММА:	520 000 000,00 (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:	520 000 000,00 (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ДОПОЛНЕНИЯ:	<p>1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.</p> <p>2. Все прочие условия, не оговоренные в Полисе страхования регламентируются упомянутыми выше Правилами страхования, а также Договором страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.</p> <p>3. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или положением Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.</p>

СТРАХОВЩИК: ЦАО «Росгосстрах»

Филиал ЦАО «Росгосстрах» в
 Москве в Московской области,

 А.П. Журав

(Доверенность 1056-Д от «01» января 2016 г.)

И.С.Д.



ПАО СК «Росгосстрах»
Лицензия СИ № 0001 от 23 мая 2016 г.
Место нахождения: 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
ИНН: 7707067683, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689

**Дополнительное соглашение № 2
к Договору (Полису) № 19/16/134/933
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
ОТ «03» ФЕВРАЛЯ 2016 г.**

Россия, г. Москва

«12» января 2017 г.

Настоящим подтверждается, что:

- в связи с переименованием Страхователя Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрджи-Оценка» (ИНН: 2221034139, КПП: 770101001, ОГРН: 1022200911260, место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11.) на основании Протокола № 38 от 28 декабря 2016 года Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «ЭсАрджи-Оценка»

с 12 января 2017 г. реквизиты Страхователя в Договоре № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года излагаются в следующей редакции:

Наименование ООО «ЭсАрджи-Консалтинг»
Место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ИНН: 2221034139, КПП: 770101001, ОГРН: 1022200911260
Расч. счет: 40702810138290030034
в ПАО Сбербанк
Корр. счет: 30101810400000000225
БИК: 044525225
Адрес для корреспонденции: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11

Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 экземплярах (1 экземпляр – для Страховщика, 1 экземпляр – для Страхователя), и является неотъемлемой частью Полиса.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»**

М.П. _____
Уполномоченный представитель
А.П.Шалин
Доверенность № 1056-Д от 01.01.2016 г.



**СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «ЭсАрджи-Консалтинг»**

М.П. _____
Генеральный директор
В.А.Олейников



**ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 19/16/134/933
 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА
 ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Москва

«12» января 2017 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 19/16/134/933 на основании Заявления Страхователя от «03» февраля. 2016 года и Правил страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах» Адрес местонахождения: 119991, Российская Федерация, Москва-17, ГСП-1, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3 Филиал ПАО «Росгосстрах» в Москве и Московской области
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг» Адрес места нахождения: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 ИНН 2221034139 ОГРН 1022200911260
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату

	В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 00 часов 00 минут «12» февраля 2016 г. по 23 часа 59 минут «31» мая 2018 г.
СТРАХОВАЯ СУММА:	520 000 000,00 (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:	520 000 000,00 (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ДОПОЛНЕНИЯ:	<p>1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.</p> <p>2. Все прочие условия, не оговоренные в Полисе страхования регламентируются упомянутыми выше Правилами страхования, а также Договором страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.</p> <p>3. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или положениям Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.</p>

СТРАХОВЩИК: ПАО «Росгосстрах»

Филиал ПАО «Росгосстрах» в
 Москве и Московской области,

Шалин А.П.
 (Доверенность 1056-Д от «01» января 2016 г.)

М.П.





ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Афанасьев
Евгений Аркадьевич**

Паспорт выдан: Отделением по району Чертановас Южное
ОУФМС России по гор. Москве в ЮАО

Зарегистрирован: г. Москва, 3-й Дорожный пр-д, д. 4, корп. 1,
кв. 191

**Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.**

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 755
Дата выдачи: 29 июля 2014



ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 0078330-0465822/16 ОО

«28» июля 2016 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 0078330-0465822/16ОО от «18» июля 2016 г. (далее – Договор страхования) с Афанасьевым Евгением Аркадьевичем на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в «Правилах страхования ответственности оценщиков», утвержденных ООО «СК «Согласие» «11» апреля 2011 г. (далее – Правила страхования).

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

2.4. При наступлении страхового случая возмещаются:

2.4.1. реальный ущерб.

3. Страховая сумма. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.

3.2. Безусловная франшиза не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «19» июля 2016 года до 24 часов 00 минут «18» июля 2017 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Остальные условия страхования в соответствии с условиями, изложенными в Договоре страхования.

Страховщик

Заместитель начальника Отдела андеррайтинга
по страхованию общероссийской и профессиональной
ответственности

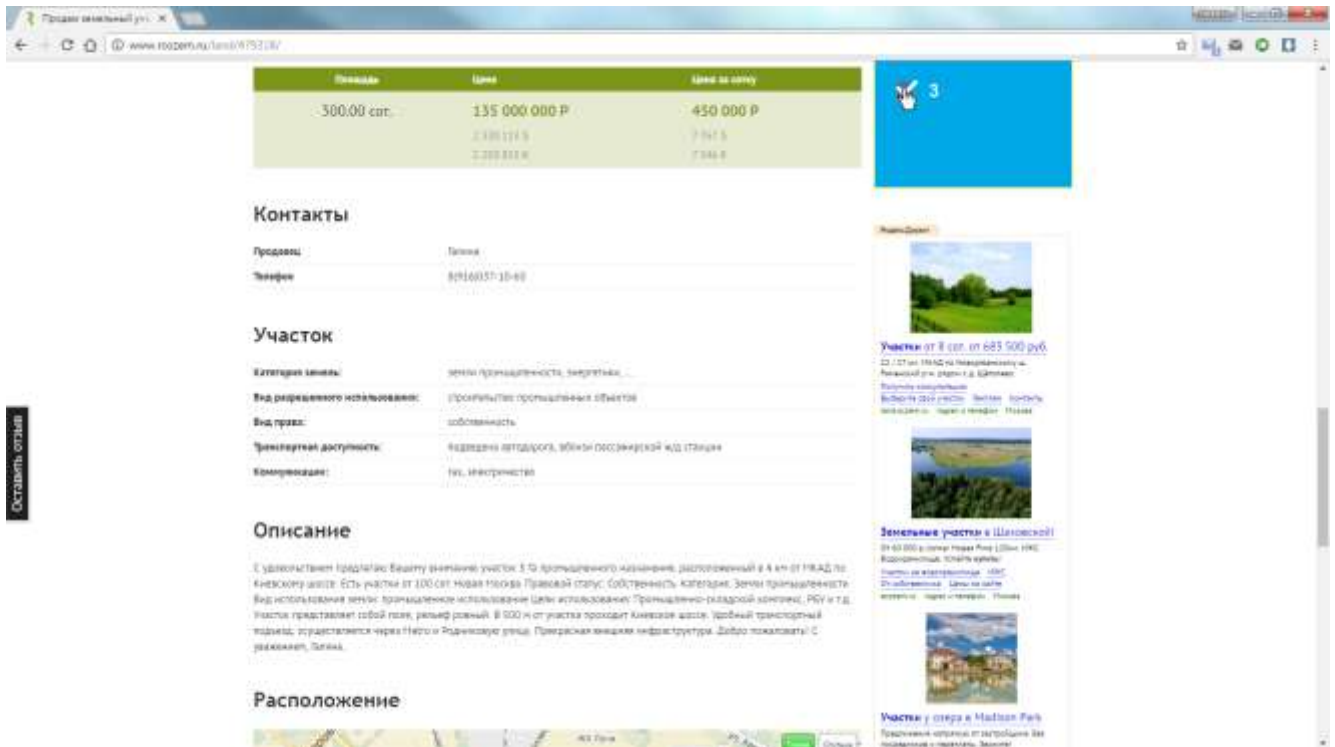
Ржевская Е.М.

Ф.И.О

от 26.12.2015г.



12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ



Площадь	Цена	Цена за сотку
300,00 сот.	135 000 000 Р	450 000 Р
	2 400 000 \$	7 967 \$
	2 200 000 €	7 333 €

Контакты

Продавец: Дина
 Телефон: 89140377-10-60

Участок

Категория земель: земли промышленности, энергетики, ...
 Вид разрешенного использования: производство промышленные объекты
 Вид права: собственность
 Транспортная доступность: по дамбе автодорога, 800м от Московской жд станции
 Коммуникации: ТЭ, Канализация

Описание

С удовольствием предлагаем Вам рассмотреть участок 3 Га промышленного назначения, расположенный в 4 км от МКАД по Киевскому шоссе. Это участок от 100 сот. новая постройка. Правовой статус: собственность. Категория: Земли промышленности. Вид использования земель: промышленное использование (цели использования) Промышленно-складской категории, РЗН и т.д. Участок представляет собой поле, рельеф ровный. В 500 м от участка проходит Киевское шоссе, удобный транспортный подъезд: осуществляется через Пятов и Ядринскую улицы. Прекрасная видимость инфраструктуры. Добро пожаловать! С уважением, Дина.

Расположение



Площадь	Цена	Цена за сотку
100,00 сот.	46 348 680 Р	463 487 Р
	800 000 \$	8 000 \$
	740 000 €	7 360 €

Контакты

Продавец: Дина
 Телефон: 89140377-10-60

Участок

Категория земель: земли промышленности, энергетики, ...
 Вид разрешенного использования: строительство промышленных объектов
 Вид права: собственность
 Транспортная доступность: по дамбе автодорога
 Коммуникации: ТЭ, канализация, вода, электричество

Описание

С удовольствием предлагаем Вам рассмотреть участок промышленного назначения от 1,5 га огромного актива 263,7 Га, расположенного на пересечении двух магистралей: трассы М4 (Дон) и Киевского шоссе в 14 км от МКАД, Московская обл., Дзержинское. Категория земель – земли промышленности. Возможно размещение любого промышленного вида использования. Возможна РЗН и официальный завод. Правовой статус: Собственность. Визуальность: близость к аэропорту «Домодедово» - 14 км. Вся коммуникация (вода, газ, эл.). Возможности подключения: Электричество: 33 кВт. Водоснабжение: 200 м³/ч. Подключение: 1700 м³/ч. Копильное оборудование: 40 кВт. Доступающего подъезда и вид на Т. Рядом прибрежный участок и нулевой строительный участок. Вокруг различные российские и зарубежные компании. В настоящее время дополнительно строится 2 многоэтажных по 10 эт., высокопроизводительная парковка с з/п, автосервисом, кафе, будет обслуживать индустриальное предприятие. Также рядом земельного участка проект строительства жилищно-коммунального и парковочного стоянок. Возможна организация доставки персонала на Пятов от м. «Дзержинское». Ближайшие торговый центр - Дзержинское, Подольск, Киевскому с общим населением свыше 130 000 человек. Площадь застройки около 1 000 000 м². Без комиссии! Добро пожаловать! С уважением, Дина.

Земельный участок № 144

www.kidid.ru/land/земельные-участки/?mod=detail&id=144

ID:144
Пром. назначения / Ландшафт Щербинка, 100 сот.
Дорожка участка 1 Га в Новой Москве

850 евро

О компании
Контактная информация
Карта сайта
Выставки
Новости недвижимости
Наши услуги
Текущие заявки
Аренда складской техники
Статьи

Фотогалерея (2)

Описание земельного участка

Местоположение	Технические характеристики
<ul style="list-style-type: none"> Возле метро В шаге от МКАД 	<ul style="list-style-type: none"> Асфальтированная площадка для подъезда грузового транспорта Маневровая площадка для грузового транспорта Газ, канализация, вода Макс. электрическая мощность: 100 кВт
Описание объекта <ul style="list-style-type: none"> Возможная площадь: <ul style="list-style-type: none"> Промышленная зона 10 000 м² Участок земли 1 Га Газ и вода Судимость о собственности в наличии 	
Коммерческие условия <ul style="list-style-type: none"> Стоимость продажи: 800 000 евро 	

27 февраля
В Подмосковье земли дешевле, а цены подскочили в Москве
Власти Московской области проводят торги по продаже выставочных 5-участков земли. Среди них будет торговля данными объектами коммерческой недвижимости.

21 февраля
Контракт все чаще будет приобретать складскую недвижимость в Москве
В новом квартале города Район Московской области запускает проект по развитию коммерческой недвижимости.

18 февраля
В Санкт-Петербурге новый сервис компаниям Деловое

Определение costs.

Продажа участка прот... Ж

Наземный | <https://podolsk.cian.ru/sale/objekt/14989677/>

Новостройка в Подольске | Продажа | Продажа земельных участков в Подольске | С/фермерское дело

коммерческая земля

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Шамотная ул. Показать на карте

С/фермерское дело 2,94 га до МКАД

130 000 000 руб.
44 217 889 руб. за га

Смотреть за изменением цены

Позвонить телефону

Об объекте

Площадь:	2,94 га
Категория земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	производительность
Инвестировано:	есть

Предлагается в продаже земельный участок промышленного назначения площадью 2,94 га. Расположен в промышленной зоне с. Подольск в 14 км от МКАД по С/фермерскому шоссе. Рядом с участком расположены складские помещения, завод по производству бетона. На соседнем участке есть многоэтажные виллы.

Территория охраняема и частично выложена платани, коммуникации по территории. Категория - земли населенных пунктов, БТИ - для строительства промышленного объекта. Кадастровый номер 50:55:0050507:36

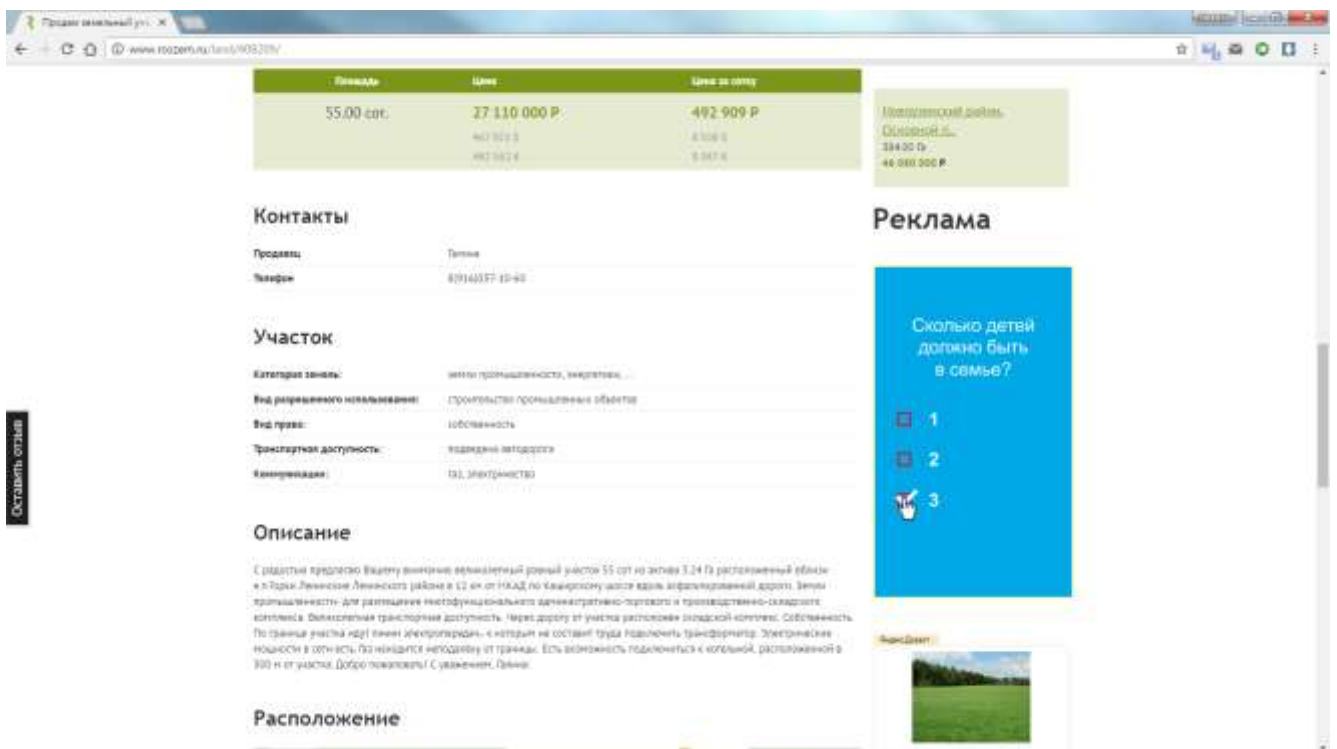
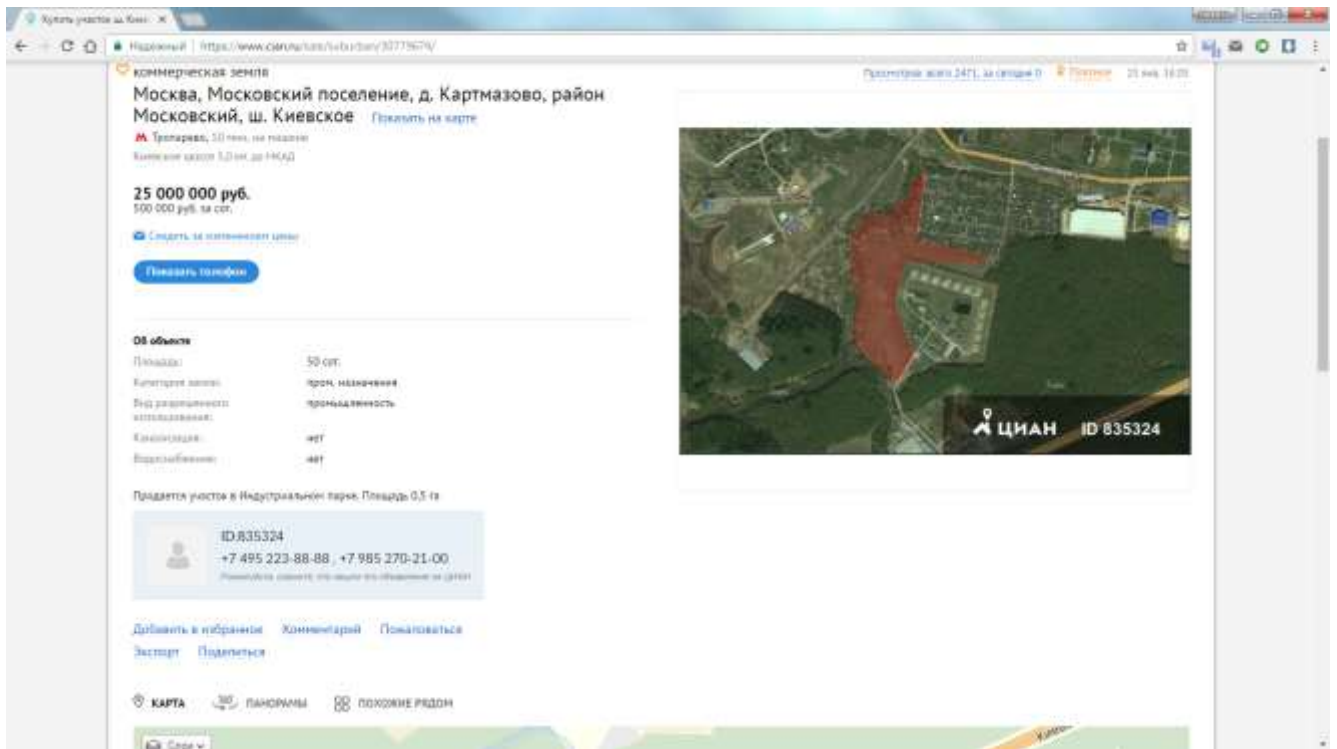
Vesco Realty | ИНН: 7707083893
+7 495 374-93-81
Позвоните специалисту, чтобы узнать все подробности об объекте

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Прозрачная цена 112, за сотку | **Подать** | 11 янв, 16:41

Ищете объект за рубежом?
Оставьте e-mail и получите рекомендации об объектах за рубежом

Отправить



Земельный участок № 6

www.aif.ru/land/земельные_участки/?mod=detail&id=6

ID:6
 Пром. назначения / Лесной Ленинские Горки, 50 сот.
 Продажа участков от 0,5, Ленинский район

450 000 руб.

О компании
 Контактная информация
 Карта сайта
 Выставки
 Новости недвижимости
 Наши услуги
 Текущие заявки
 Аренда складской техники
 Статьи

27 марта
В ГК «Страна Завод» скидки в аренду складских помещений от 11100 руб. в месяц
 Компания-дистрибутор Периодической и электронной периодики входит в группу в ГК «Страна Завод» отдаленные помещения

24 марта
После года, как индустриальный центр в Солнечногорске, мы имеем на рынке недвижимость, на 60% отдачи выше!
 В рамках развития промышленной структуры Южного Урала, в Оренбурге строится новый индустриальный центр

Фотогалерея (4)

Описание земельного участка

Территория М4 представляет собой подготовленную для строительства промышленную территорию площадью 106 Га. Площадь земельного участка в Территории «М4» составляет от 0,5 до 2 Га. Компания Территория предлагает зонирование территории таким образом, чтобы на ней могли одновременно разместиться различные производства и предприятия других отраслей промышленности. Каждый участок обеспечивается необходимыми инженерными коммуникациями: газ, электричество, вода, канализация, телефония и интернет. Все инженерные коммуникации в Территории централизованы, за счет этого оптимизированы затраты на подключение к ним каждого строительного земельного участка. Помимо заложенных на подготовку инженерных коммуникаций нами покупателям сразу предоставляется список строительства своих объектов за счет сокращенных сроков на получение исполнительской документации. Характеристики проекта: территория Территория – 106 Га; площадь участка для застройки – 57 Га; площадь под деревьями – 4,8 Га (защита зоны рекреации для дорог 20 метров); под объектами инженерной инфраструктуры – 2,4 Га; зона озеленения – 2,8 Га. Правовая информация: вид права – собственность, категория земель – земли промышленности, вид разрешенного использования – для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов.

Добавить в избранное

Получите наш, мы охотимся jvovida

Участок 70 сот. (промназначения)

№ 1136772732, размещено 22 марта в 06:36 (46 (+))

28 000 000 Р

8 916 408-84-08

Написано: нажмите, чтобы перейти в профиль

Агентство: Владимир
 Подтверждено: На Avito с сентября 2010

Имя: Владимир

Адрес: Московская область, Видное, Каширское шоссе, Горы Ленинские

Опалиха Парк
 жилой комплекс

95 + 20,5
 тыс. руб. за свой этаж = СВОЯ

Расстояние до парка: 9 км; Площадь: 70 сот.

Адрес: Московская область, Видное, Каширское шоссе, Горы Ленинские

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные

по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)

МОСКВА

ПОДМОСКОВЬЕ

Средние запрашиваемые ставки аренды на складские площади Москвы и Подмосковья в зависимости от шоссе. Июль-август 2015 г.

Шоссе	Средняя ставка аренды, руб./кв.м/год (triple net)
Дмитровское	4400
Ярославское	4100
Горьковское	4000
Новорязанское	4650
М-4 Дон	5500
Симферопольское	5250
Киевское	5200
Новорижское	4500
Ленинградское	4850

Источник: RWAY

Динамика средних запрашиваемых ставок аренды на складские площади Москвы и Подмосковья по классам. 2012-2015 гг.*

	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 (П)
Класс А				
руб./кв.м/год	4400	4700	4500	4300
\$/кв.м/год	3600	3900	3600	3300
Класс В				
руб./кв.м/год	140	140	100	80
\$/кв.м/год	115	120	90	70

* - triple net

RWAY по данным Knight Frank

Наиболее типичные коммерческие условия на рынке качественной складской недвижимости Москвы и ближайшего Подмосковья. Декабрь 2014 г. - июнь 2015 г.

Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год (triple net)		Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	Средние значения коммунальных платежей, руб./кв.м/год (без учета НДС)
Декабрь 2014 г.	Июнь 2015 г.		
3000-6000 ¹ (в среднем - 4700) ²	3000-6000 ¹ (в среднем - 4300) ²	1000-1500	250-400

¹ Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

² Ставки аренды, соответствующие нижней границе указанного диапазона, характерны для менее престижных локаций с высоким уровнем конкуренции, например, для юго-востока Московской области.

³ Динамика среднего показателя обусловлена изменением структуры предложения в соответствующем месяце.

Источник: RWAY

Гостиничный сегмент Москвы. Итоги I полугодия 2015 года

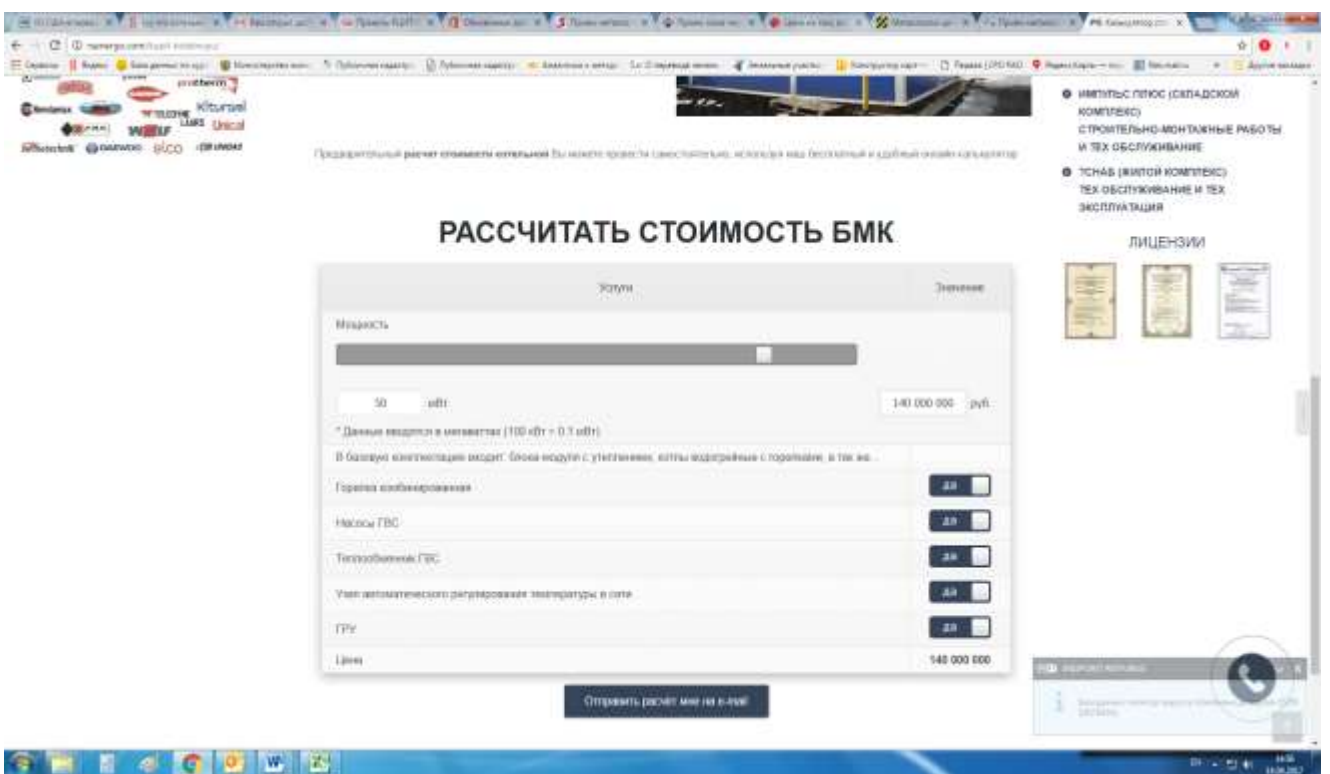
Открытия гостиниц:

- ✓ В I полугодии 2015 г. на территории Москвы открылись 2 качественные гостиницы - Marriot Novy Arbat и Dedeman Park Izmailovo Moscow суммарным номерным фондом в 344 номера, а также апарт-отель Garden Embossy. По итогам I полугодия 2015 г. общий объем качественного номерного фонда Москвы составил порядка 15,7 тыс. номеров.
- ✓ В июле 2015 г. была открыта гостиница сети Accor Hotels - Hotel Ibis Moscow Duplato (3*) с номерным фондом в 317 номеров. Девелопером проекта является компания Akfen REIT. Помимо номеров в гостинице расположены ресторан, бар и пять конференц-залов.
- ✓ Гостиница Iris Congress, находящаяся на Коровинском шоссе, перешла под

управление международного гостиничного оператора Inter Continental Hotels Group. Гостиница была переименована в Holiday Inn Moscow - Seligerskaya. Номерной фонд гостиницы составляет 201 номер.

- ✓ В Московской области в июле 2015 г. открылась новая гостиница Amaks Hotels & Resorts в курортной зоне «Красная Пахра». Номерной фонд гостиницы составляет 264 номера.

В структуре предложения качественных номеров в июле 2015 г. порядка 50% приходилось на номера в отелях нижнего и среднего ценовых сегментов. На отели верхнего ценового сегмента приходилось порядка 24% номеров, на люксовый сегмент - 19% номеров и на отели, относящиеся к верхнему пределу верхнего ценового сегмента - 7%.



Продакционный расчет стоимости тепловой Вы можете провести самостоятельно, используя наш бесплатный и удобный онлайн-калькулятор

РАССЧИТАТЬ СТОИМОСТЬ БМК

Услуги Эксплуатация

Мощность

50 кВт 140 000 000 руб.

* Данные вводятся в киловаттах (100 кВт = 0.1 кВт)

В базисную комплектацию входят: блок модуль с утеплением, котлы водогрейные с горелками, в том же...

Горелка коаксиальная

Насосы ГВС

Теплообменник ГВС


Узел автоматического регулирования температуры в сети

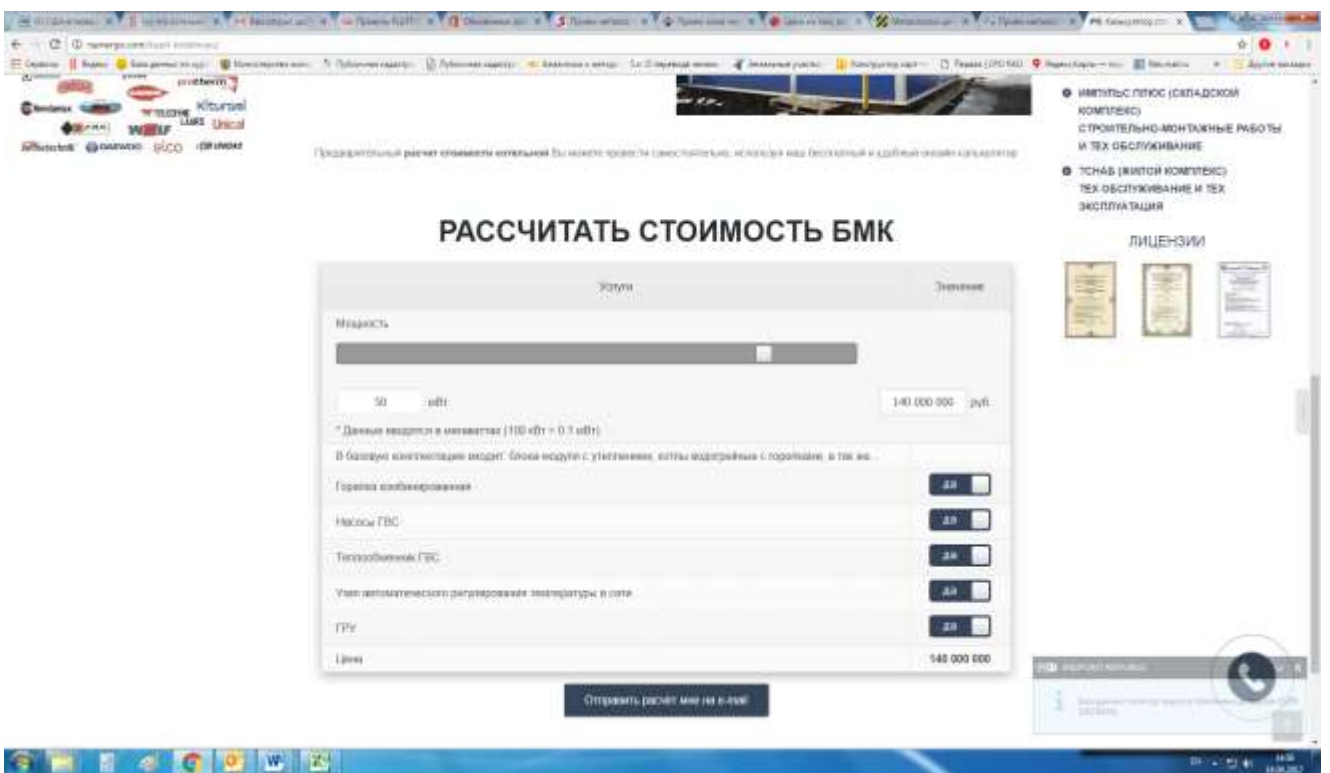
ГРУ

Цена 140 000 000

Отправить расчет мне на e-mail

ЛИЦЕНЗИИ





Продакционный расчет стоимости тепловой Вы можете провести самостоятельно, используя наш бесплатный и удобный онлайн-калькулятор

РАССЧИТАТЬ СТОИМОСТЬ БМК

Услуги Эксплуатация

Мощность

50 кВт 140 000 000 руб.

* Данные вводятся в киловаттах (100 кВт = 0.1 кВт)

В базисную комплектацию входят: блок модуль с утеплением, котлы водогрейные с горелками, в том же...

Горелка коаксиальная

Насосы ГВС

Теплообменник ГВС


Узел автоматического регулирования температуры в сети

ГРУ

Цена 140 000 000

Отправить расчет мне на e-mail

ЛИЦЕНЗИИ





Характеристики

Мощность

Диапазон тепловой мощности: от 0,46 до 16,2 МВт

Описание

Водогрейный котел высокого давления Viessmann Vitomax 200 HW тип M238.

Vitomax 200-HW для работы на жидком и газообразном топливе с температурой подачи выше 115°C и рабочим давлением от 6 до 25 бар.

Основные преимущества:

- Широкие проходы между жаровыми трубами котлового блока обеспечивают высокую эксплуатационную надежность и длительный срок службы. Большое водонаполнение гарантирует эффективный теплообмен за счет естественной циркуляции.
- Треугольная схема газоходов котлового блока при низкой теплонапряженности камеры сгорания (<1,2 МВт/м³) обеспечивает минимальные выбросы оксидов азота.
- Незначительные потери на излучение за счет эффективной охватывающей теплоизоляции толщиной 120 мм и водного охлаждения передней стенки. Выходной коллектор охлаждающих газов также теплоизолирован.
- Незначительные потери на излучение за счет эффективной охватывающей теплоизоляции толщиной 120 мм и водного охлаждения передней стенки. Выходной коллектор охлаждающих газов также теплоизолирован.
- Экономичное потребление энергии. Коэффициент полезного действия котла - до 92%. Коэффициент использования энергии можно повысить подключением теплообменника уходящих газов.
- Разрешение на эксплуатацию согласно европейским Руководящим указаниям по аппаратам, работающим под давлением, 97/23/EG, или Российским Правилам эксплуатации.
- Низкое сопротивление на стороне топочных газов благодаря конвективным теплообменным поверхностям с жаровыми трубами большого диаметра.
- Высокое удобство для технического обслуживания благодаря наличию водоохлаждаемых поворотных хампер без обмуровки и поворотных дверей больших размеров, облегчающих чистку газоходов.
- Возможна поставка выкатной горелочной тележки для котлов мощностью до 6500 кВт (поставляется как принадлежность), облегчающей работу по обслуживанию и регулированию горелки.
- Пространство площади по верхней части котла входит в объем поставки, облегчает монтаж и обслуживание котла, а также предохраняет теплоизоляцию от повреждений.
- Дополнительная поставка для подающей магистрали для монтажа измерительной, регулирующей и предохранительной аппаратуры входит в комплект поставки.
- Цифровое управление Microtrol обеспечивает управление всеми регулирующими и управляющими устройствами водогрейного котла. Кроме того, при использовании соответствующих компонентов возможна полностью автоматизированная эксплуатация котла без присутствия оператора в режиме 24/72 часа.

Viessmann Vitomax 200 HW тип M238. Технические характеристики.

Viessmann Vitomax 200 HW тип M238	1	2	3	4	5	6	7	8
Тепловая нагрузка по EN 12953-3 при давлении на входе котла	4,00	5,10	6,80	9,05	11,30	13,55	16,75	18,20



	Комплектация серии "Эконом"	Комплектация серии "Стандарт"	Комплектация серии "Премиум"
Источники теплоносителя	Из профильного металлопроката	Из профильного металлопроката	Из профильного металлопроката
Прямодвижной коллектор	Следит за работой и укомплектован автоматическим управлением с помощью не менее 2,9% Топочная камера длиной не менее 30 м. Конструкция котельной камеры оптимизирована с точки зрения расхода топлива, не менее 100 мм. Со всеми необходимыми системами.	Следит за работой и укомплектован автоматическим управлением с помощью не менее 2,9% Топочная камера длиной не менее 30 м. Конструкция котельной камеры оптимизирована с точки зрения расхода топлива, не менее 100 мм. Со всеми необходимыми системами.	Следит за работой и укомплектован автоматическим управлением с помощью не менее 2,9% Топочная камера длиной не менее 30 м. Конструкция котельной камеры оптимизирована с точки зрения расхода топлива, не менее 100 мм. Со всеми необходимыми системами.
Цвет	По заданию Заказчика.	По заданию Заказчика.	По заданию Заказчика.
Наружные размеры	По результатам проектирования.	По результатам проектирования.	По результатам проектирования.
Отверстия для монтажа	По результатам проектирования.	По результатам проектирования.	По результатам проектирования.
Максимальный вес котла	По результатам проектирования.	По результатам проектирования.	По результатам проектирования.
Тип	Стальная свободстоящая, с двумя внутренними теплообменниками газоходов.	Стальная свободстоящая, с двумя внутренними теплообменниками газоходов.	Стальная свободстоящая, с двумя внутренними теплообменниками газоходов.
Материал	Нержавеющая сталь.	Нержавеющая сталь.	Нержавеющая сталь.
Высота	н/д	н/д	н/д
Комплектация	С заводской деталью фундамента.	С заводской деталью фундамента.	С заводской деталью фундамента.
Внимание!	Высота дымовой трубы проекта условно. Будет определена по итогам архитектурного расчета.	Высота дымовой трубы проекта условно. Будет определена по итогам архитектурного расчета.	Высота дымовой трубы проекта условно. Будет определена по итогам архитектурного расчета.
Тип	"ТТ" "Левин" (Франция). Низкотемпературный стальной радиационный водогрейный котел. Работает при атмосферном давлении и паровой температурной теплоизоляции.	"ТТ" "ТТ" (Франция). Двухступенчатый водогрейный котел с турбинной радиационной топкой.	"Универсальный" "Универсальный Weyla GmbH & Co KG" (Германия). Трехступенчатый котел с естественной циркуляцией, предназначен для работы с натуральной теплоноситель теплоизоляции.
Внимание!	По результатам проектирования.	По результатам проектирования.	По результатам проектирования.
Нормативные ссылки на стандарты	По результатам проектирования.	По результатам проектирования.	По результатам проектирования.
Допустимая температура воды	115 °C	115 °C	115 °C
Максимальное рабочее давление	6 бар	6 бар	6,20 бар (6 бар)
Вид топлива	Природный газ, согласно ГОСТ 3041-83. Промышленный газ, согласно ГОСТ 3048-80. Дистиллированный газ, согласно ГОСТ 304-82.	Природный газ, согласно ГОСТ 3041-83. Промышленный газ, согласно ГОСТ 3048-80. Дистиллированный газ, согласно ГОСТ 304-82.	Природный газ, согласно ГОСТ 3041-83. Промышленный газ, согласно ГОСТ 3048-80. Дистиллированный газ, согласно ГОСТ 304-82.

Клиент: ООО "СЭТ" / Проект: Оценка рисков / Excel

Вкладка: Данные

Имя: СЭТ

Список параметров:

- 1. Температура / Temp. Водяной / Wasser
- 2. Суточная мощность установки / Tagesleistung 10 кВт / kW
- 3. Сила тока / Stromstärke 5 А
- 4. Единица мощности котла / Einheitleistung 10 кВт / kW
- 5. Рабочее давление / MB. Betriebsdruck 10 бар / bar
- 6. Давление срабатывания ПК / DV-Einstellung 5 бар / bar
- 7. Температурный режим / Temperaturbereich от 10 до 70 °C
- 8. Типичность / Zeitwert
 - ZCO
 - конструкция и прибор безопасности / Sicherheitsstechnische Einrichtung
 - Простая обратная котла / Rücklaufverhältnis
 - Устройство поддержания температуры обратного котла / Rücklauftemperaturhaltung
 - Устройство фиксации температуры обратного котла / Rücklauftemperaturhaltung
 - Зонный управление / Zonensteuerung
 - Регулирование управления котлом / Regelbereichsteuerung
- 9. Типичность / Zeitwert
- 10. Типичность / Zeitwert
- 11. Типичность / Zeitwert
- 12. Типичность / Zeitwert
- 13. Типичность / Zeitwert
- 14. Типичность / Zeitwert
- 15. Типичность / Zeitwert
- 16. Типичность / Zeitwert
- 17. Типичность / Zeitwert
- 18. Типичность / Zeitwert
- 19. Типичность / Zeitwert
- 20. Типичность / Zeitwert
- 21. Типичность / Zeitwert
- 22. Типичность / Zeitwert
- 23. Типичность / Zeitwert
- 24. Типичность / Zeitwert
- 25. Типичность / Zeitwert
- 26. Типичность / Zeitwert
- 27. Типичность / Zeitwert
- 28. Типичность / Zeitwert
- 29. Типичность / Zeitwert
- 30. Типичность / Zeitwert
- 31. Типичность / Zeitwert
- 32. Типичность / Zeitwert
- 33. Типичность / Zeitwert
- 34. Типичность / Zeitwert
- 35. Типичность / Zeitwert
- 36. Типичность / Zeitwert
- 37. Типичность / Zeitwert
- 38. Типичность / Zeitwert
- 39. Типичность / Zeitwert
- 40. Типичность / Zeitwert
- 41. Типичность / Zeitwert
- 42. Типичность / Zeitwert
- 43. Типичность / Zeitwert
- 44. Типичность / Zeitwert
- 45. Типичность / Zeitwert
- 46. Типичность / Zeitwert
- 47. Типичность / Zeitwert
- 48. Типичность / Zeitwert
- 49. Типичность / Zeitwert
- 50. Типичность / Zeitwert
- 51. Типичность / Zeitwert
- 52. Типичность / Zeitwert
- 53. Типичность / Zeitwert
- 54. Типичность / Zeitwert
- 55. Типичность / Zeitwert
- 56. Типичность / Zeitwert
- 57. Типичность / Zeitwert
- 58. Типичность / Zeitwert
- 59. Типичность / Zeitwert
- 60. Типичность / Zeitwert
- 61. Типичность / Zeitwert
- 62. Типичность / Zeitwert
- 63. Типичность / Zeitwert
- 64. Типичность / Zeitwert
- 65. Типичность / Zeitwert
- 66. Типичность / Zeitwert
- 67. Типичность / Zeitwert
- 68. Типичность / Zeitwert
- 69. Типичность / Zeitwert
- 70. Типичность / Zeitwert
- 71. Типичность / Zeitwert
- 72. Типичность / Zeitwert
- 73. Типичность / Zeitwert
- 74. Типичность / Zeitwert
- 75. Типичность / Zeitwert
- 76. Типичность / Zeitwert
- 77. Типичность / Zeitwert
- 78. Типичность / Zeitwert
- 79. Типичность / Zeitwert
- 80. Типичность / Zeitwert
- 81. Типичность / Zeitwert
- 82. Типичность / Zeitwert
- 83. Типичность / Zeitwert
- 84. Типичность / Zeitwert
- 85. Типичность / Zeitwert
- 86. Типичность / Zeitwert
- 87. Типичность / Zeitwert
- 88. Типичность / Zeitwert
- 89. Типичность / Zeitwert
- 90. Типичность / Zeitwert
- 91. Типичность / Zeitwert
- 92. Типичность / Zeitwert
- 93. Типичность / Zeitwert
- 94. Типичность / Zeitwert
- 95. Типичность / Zeitwert
- 96. Типичность / Zeitwert
- 97. Типичность / Zeitwert
- 98. Типичность / Zeitwert
- 99. Типичность / Zeitwert
- 100. Типичность / Zeitwert

Вид: Водяной котел - Маломощный

**13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. CD ДИСК С ДОКУМЕНТАМИ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫМИ ЗАКАЗЧИКОМ**