



## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 364-АА-АА/16**

**"Определение рыночной стоимости движимого  
и недвижимого имущества, принадлежащего АО "ГТС"**

**Дата оценки: 05 сентября 2016 г.**

**Дата составления: 21 декабря 2016 г.**

**Заказчик: АО "ГТС"**

**Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal")**

**Москва 2016**

### Исполнительное резюме

В соответствии с договором № 364-АА-АА/16 от 11 ноября 2016 г. ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") произвело оценку величины рыночной стоимости объекта оценки - объектов движимого и недвижимого имущества, принадлежащих АО "ГТС".

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 364-АА-АА/16 от 21 декабря 2016 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, специалистами ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG Appraisal") был сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 11 ноября 2016 г. без учета НДС составляет округленно<sup>1</sup>:

**741 285 000**

**(Семьсот сорок один миллион двести восемьдесят пять тысяч) руб.**

В том числе:

Табл. 1.1

#### Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Наличие/ отсутствие Договора залога	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
<b>Одинцово 1 (Чистяковой 26)</b>					
1	Помещение, назначение нежилое, общ. площадь 220,3 кв.м., этаж 1, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 10а, пом. I (1,2), условный № 50-50-99/066/2011-079, кадастровый номер: 50:20:0010336:28746		8 187 550	5 979 671	12 401 094
2	Строение: центральный тепловой пункт № 1, назначение: нежилое, 1 этажный, общ. площадь 220,40 кв.м., инв. № 54-10089, лит.Б, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 6а, условный № 50-50-20/064/2007-337, кадастровый номер: 50:20:0000000:45832	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3030)	7 802 235	6 646 348	11 817 485
3	Строение: центральный тепловой пункт № 3, 1 этажный, общ. площадь 220,30 кв.м., инв. № 54-10084, лит.Б, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д.24а, условный № 50-50-20/064/2007-339, кадастровый номер: 50:20:0000000:45838		7 798 695	6 643 333	11 812 123
4	Инженерные сети – газопровод среднего давления от ГРП до котельной, протяженностью 87,93 м., инв.№ 173:054-10179, лит.Л, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, мкр-н «Кутузовский», условный № 50-50-20/115/2006-082, кадастровый номер: 50:20:0020402:1438	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 24.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3040	758 475	0	841 568
5	Сооружение – ГРПБ, общ. площадь 10,10 кв.м., инв. № 55-16585, лит. Е, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, мкр-н «Кутузовский», условный № 50-50-20/115/2006/083		88 983	76 603	133 209
<b>Одинцово 2 (Чистяковой 30)</b>					
1	Котельная мощностью 108 МВт с АБК и инженерной инфраструктурой, назначение нежилое, 1-3 этажный, общ. площадью 2327,4 кв.м., инв. № 46:241:002:000082200:0001, лит.А, А1, адрес: МО, Одинцовский р-он, г.Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30. Условный № 50-50-99/044/2010-136, кадастровый номер: 50:20:0000000:44908		287 241 088	247 044 085	111 832 266
2	Сооружение: разводящая теплосеть от ЦТП-6 до корпусов 23 и 26, назначение: теплоснабжение, 1 этажный, общ. площадь 177,12 кв.м., инв. № 173:110-14198, лит. 11Е, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. №№ 82а, 52а, ул. Кутузовская, д. №№ 23б, 19а, 5а, условный №50-50-99/066/2011-076, кадастровый номер: 50:20:0010336:28258	2600/11-0888ЛВ/Д000 (Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3030)	4 858 908	3 874 825	4 038 401
3	ГПБ, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 16кв.м., инв. № 46:241:002:000081720:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30, условный № 50-50-99/049/2011-005, кадастровый номер: 50:20:0000000:44909		1 440 937	1 043 437	659 145
4	Здание: ЦТП № 1, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 274,2 кв.м., инв. № 46:241:002:000131070:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 82а, условный № 50-50-99/066/2011-058, кадастровый номер: 50:20:0000000:45833		13 961 374	12 399 562	6 973 605
5	Здание: ЦТП № 2, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 272,8 кв.м., инв.№ 46:241:002:000133680:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 23б, условный № 50-50-99/066/2011-059, кадастровый номер: 50:20:0010336:28632		13 686 598	11 973 883	7 012 490

<sup>1</sup> В соответствии с п. 2.15 ст. 146 Налогового кодекса РФ "Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения". Более подробное описание необходимости/отсутствия необходимости учета величины НДС в расчете представлено в разделе 3, настоящего отчета.

№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Наличие/ отсутствие Договора залога	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
6	Здание: ЦТП № 3, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 273,9 кв.м., инв.№ 46:241:002:000131050:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 19а, условный № 50-50-99/066/2011-074, кадастровый номер: 50:20:0000000:45897		10 221 154	8 875 725	7 103 226
7	Здание: ЦТП № 5, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 274,5 кв.м., инв. № 46:241:002:000131060:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 52а, условный № 50-50-99/066/2011-075, кадастровый номер: 50:20:0000000:45831		16 269 026	14 598 376	7 051 377
8	Здание: ЦТП № 6, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 273,4 кв.м., инв. № 46:241:002:000131040:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 5а, условный № 50-50-99/066/2011-057, кадастровый номер: 50:20:0000000:45896		10 676 869	9 170 035	6 658 194
9	Сооружение: теплосеть, протяженность трассы 503,74 м., инв. № 173:054-10113, лит. Т, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 2,12,18,24, условный № 50-50-20/064/2007-340, кадастровый номер: 50:20:0000000:44854		11 097 238	0	13 477 070
10	Сооружение: сеть ливневой канализации, назначение: НЕЖИЛОЕ, ПРОТЯЖЕННОСТЬ ТРАССЫ 3440,09 М., ИНВ.№ 173:054:-10113, ЛИТ. Л, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 2,6,6а,8,10а,12,14,16,18,22,24,24а, условный № 50-50-20/064/2007-341, кадастровый номер: 50:20:0000000:44871		9 736 759	0	5 894 270
<b>Оборудование котельной:</b>					
1	Оборудование котельной (140 наименований) Согласно договору залога №К2600/11-0888ЛВ/3010 от 22.08.2012	Договор залога №К2600/11-0888ЛВ/3010 от 22.08.2012	200 163 827	200 163 827	115 737 954
<b>Балашиха (г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы)</b>					
<b>Недвижимое имущество 1:</b>					
1	котельная на 70 МВт, назначение нежилое, 1-3 этажный, общ. площадь 1016,7 кв.м., инв.№ 001:001-11510, лит. Б, Б1, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/001/2009-370, кадастровый номер: 50:15:0000000:138401		152 112 154	129 577 020	49 523 505
2	насосная станция, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 13,8 кв.м., инв.№ 001:001-11510, лит.2Б, 3Б, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-132, кадастровый номер: 50:15:0000000:3438		1 218 113	838 442	353 851
3	Резервуар для резервного топлива, назначение: нежилое, инв.№ 001:001-11510, лит. Г,Г1,Г2,Г3,Г4,Г5,Г6,Г7,Г8, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-131, кадастровый номер: 50:15:0000000:139606		13 025 364	8 965 510	6 248 715
4	проходная, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 33,7 кв.м., инв.№ 001:001-11510, лит.1Б, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-133, кадастровый номер: 50:15:0000000:3437		3 244 056	2 232 922	1 334 367
5	теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 20, 23, назначение: теплоснабжение, протяженность 811 п.м., инв.№ 46:204:002:000062780:0002, лит.И, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-203, кадастровый номер: 50:15:0000000:138426		12 338 792	9 785 938	17 729 695
6	Теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 25, 25А, 25Б, назначение: теплоснабжение, протяженность 724 п.м., инв.№ 46:204:002:000062780:0003, лит.И, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон № 22, условный № 50-50-99/023/2011-202, кадастровый номер: 50:15:0000000:284	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 27.09.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3020	9 429 534	7 478 596	14 774 455
7	ЦТП-2, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 220,2 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062810:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/002/2011-424, кадастровый номер: 50:15:0000000:482		7 549 317	6 519 865	7 598 908
8	ЦТП-3, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 219,8 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062820:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-201, кадастровый номер: 50:15:0000000:499		7 484 440	6 463 835	4 616 498
9	ЦТП-4, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 219,8 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062830:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-200, кадастровый номер: 50:15:0000000:500		7 460 848	6 443 460	7 509 858
10	ЦТП-5, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 221,3 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062840:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-198, кадастровый номер: 50:15:0000000:484		7 814 722	6 749 078	7 866 056
11	ЦТП-6, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 220,1 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062850:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-199, кадастровый номер: 50:15:0000000:138427		7 890 643	6 814 646	7 812 627
<b>Оборудование котельной:</b>					

№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Наличие/ отсутствие Договора залога	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Оборудование котельной (137 наименований) Согласно договору залога №К2600/11-0888ЛВ/3010 от 22.08.2012	Договор залога от 22.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3010	105 400 810	47 296 603	48 081 422
<b>Павшино (Павшинский б-р д.4, соор. 1)</b>					
<b>Недвижимое имущество</b>					
1	котельная №2 мощностью 50МВт, 00001042	Отсутствует	44 554 218	40 481 394	31 882 379
2	дымовая труба, 00000630	Отсутствует	18 139 382	12 727 576	10 310 723
3	сети наружного электроосвещения, 00000634	Отсутствует	117 695	69 302	108 392
4	ливневая канализация, 00000637	Отсутствует	1 006 757	706 398	1 906 623
5	газопровод высокого давления, 00001033	Отсутствует	11 999 754	7 341 026	3 021 399
6	Наружные сети электроснабжения 0,4кВ Павшинская по, 00001038	Отсутствует	166 856	121 350	4 949
7	ГРПБ, 00000635	Отсутствует	926 128	787 594	599 680
8	хоз-бытов канализация, 00000639	Отсутствует	418 918	293 937	806 333
9	Кабельная линия 0,4кВ Павшинская пойма, 00001037	Отсутствует	452 430	411 073	440 281
10	водопровод, 00000636	Отсутствует	20 957	14 705	55 737
11	теплосеть от камеры К3/10 до тепловой камеры К1/3, 00001034	Отсутствует	29 866 462	18 771 694	19 689 750
12	теплосеть от кот-ной до камеры К8 мкрн Павшинская, 00001036	Отсутствует	63 969 732	39 134 425	44 829 326
13	теплосеть от камеры К9 до тепловой камеры К3/10 мк, 00001035	Отсутствует	36 414 023	22 276 814	13 836 435
14	внутренние дороги с площадкой для топливозаправщик, 00000638	Отсутствует	6 294 137	4 433 414	7 867 332
15	ограждение металлическое, 00001039	Отсутствует	923 189	671 411	527 442
16	емкости, 00000981	Отсутствует	1 410 748	514 508	1 581 937
17	емкости, 00000980	Отсутствует	410 748	514 508	1 581 937
18	емкости, 00000631	Отсутствует	1 410 748	514 508	1 581 937
19	емкости, 00000982	Отсутствует	1 410 748	514 508	1 581 937
20	емкости, 00000979	Отсутствует	1 410 748	514 508	1 581 937
<b>Оборудование</b>					
1	пожарная сигнализация, 00001041	Отсутствует	89 627	41 140	58 276
2	охранная сигнализация, 00001040	Отсутствует	65 136	29 899	42 352
3	котел, 00000985		12 974 216	4 731 773	8 409 677
4	котел, 00000632		12 974 216	4 731 773	8 409 677
5	котел, 00000984	Договор залога от 13.12.2011 № К2600/11-0768ЛВ/3040	12 974 216	4 731 773	8 409 677
6	котел, 00000983		12 974 216	4 731 773	8 409 677
7	котел, 00000986		12 974 216	4 731 773	8 409 677
8	горелки, 00000629		40 420 187	14 741 480	19 307 309
9	насосная группа, 00000633		4 519 227	520 653	2 073 090
<b>Имущественные права</b>					
1	Права и обязанности по договору аренды № 04-06/252-1-Пав от 01.04.16 с ООО "ФОРБКС" земельных участков с кадастровыми номерами №50:11:0010417:365 №50:11:0010417:366, на 11 месяцев.	Отсутствует	-	-	37 066 121
<b>Итого</b>			<b>1 270 248 150 957 462 313</b>	<b>741 285 434</b>	

Источник информации: анализ и 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. № 326, 328 (ФСО № 8, 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.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей 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

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>7</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ .....</b>	<b>10</b>
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....</b>	<b>12</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>15</b>
4.1. Сведения о Заказчике .....	15
4.2. Сведения об Оценщике .....	15
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 .....	16
<b>5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>17</b>
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	17
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	17
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	19
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>24</b>
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	24
6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки .....	24
6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета .....	24
6.4. Описание местоположения объекта оценки.....	36
6.5. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки.....	42
6.5.1. Информация об основной деятельности котельной мощностью 108 Мвт, расположенной по адресу: Московская область г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30.....	59
6.5.2. Информация об основной деятельности котельной мощностью 36 Мвт, расположенной по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 26.....	60
6.5.3. Информация об основной деятельности котельной мощностью 50 Мвт, расположенной по адресу: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма.....	61
6.5.4. Информация об основной деятельности котельной мощностью 70 Мвт, расположенной по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 22.....	62
6.6. Информация об износе и устареваниях .....	63
6.6.1. Выводы об объекте оценки .....	79
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>80</b>
7.1. Информация о политических, экономических, социальных, экологически и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки .....	80
7.2. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в июле 2016 г. ....	80
7.3. Рынок теплоснабжения России.....	81

7.4. Анализ рынка оцениваемых объектов .....	83
7.4.1. Анализ рынка земельных участков .....	85
<b>8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>93</b>
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>97</b>
9.1. Обоснование выбора доходного подхода и метода расчета .....	97
9.1.1. Выбор длительности периода прогнозирования.....	99
9.1.2. Выбор вида денежного потока.....	99
9.1.3. Макроэкономические допущения .....	100
9.1.4. Прогноз доходов .....	100
9.1.5. Прогноз расходов.....	102
9.1.6. Прогноз капитальных вложений и амортизации .....	109
9.1.7. Прогноз амортизационных отчислений.....	111
9.1.8. Прогноз изменения рабочего капитала.....	125
9.1.9. Прогноз денежного потока.....	126
9.1.10. Расчет ставки дисконтирования .....	127
9.1.11. Расчет рыночной стоимости имущественных комплексов методом дисконтированных денежных потоков.....	131
9.2. Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках затратного подхода .....	132
9.2.1. Определение стоимости земельных участков.....	133
9.2.2. Определение стоимости оцениваемых улучшений .....	158
9.2.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода методом индексации.....	185
9.3. Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов движимого имущества в рамках затратного подхода .....	206
9.3.1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке .....	207
9.3.2. Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода.....	208
9.4. Контроль качества, полученных результатов .....	219
<b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ .....</b>	<b>221</b>
10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	221
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ..</b>	<b>224</b>
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>229</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. CD ДИСК С ДОКУМЕНТАМИ ЗАКАЗЧИКА.....</b>	<b>241</b>

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	Объекты движимого и недвижимого имущества. Полный перечень объектов имущества приведен в Приложении №5 к Договору (см. таблицу ниже)
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Сведения о составе объекта оценки приведены в Приложении № 5 к договору (см. таблицу ниже)
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Сведения, достаточные для идентификации объекта оценки приведены в Приложении № 5 к договору (см. таблицу ниже)
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности на объекты движимого и недвижимого имущества
<b>Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Объекты оценки имеют ограничение (обременение) права в виде ипотеки в силу закона.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для совершения сделки купли-продажи
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	05.09.2016 г.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными; 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.
<b>Результат определения стоимости</b>	Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	Потребность в привлечении отраслевых экспертов отсутствует
<b>Иные расчетные величины (по согласованию с заказчиком)</b>	Отсутствуют

Источник информации: Приложение № 1 к Договору № 364-АА-АА/16 от "11" ноября 2016 г.

Табл. 1.1

### Перечень объектов имущества включенных в состав объектов оценки (Приложение № 5 к Договору № 364-АА-АА/16 от "11" ноября 2016 г.)<sup>2</sup>

№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей
<b>Одинцово 1 (Чистяковой 26)</b>	
1	Помещение, назначение нежилое, общ. площадь 220,3 кв.м., этаж 1, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 10а, пом. 1 (1,2), условный № 50-50-99/066/2011-079, кадастровый номер: 50:20:0010336:28746
2	Строение: центральный тепловой пункт № 1, назначение: нежилое, 1 этажный, общ. площадь 220,40 кв.м., инв. № 54-10089, лит.Б, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 6а, условный № 50-50-20/064/2007-337, кадастровый номер: 50:20:0000000:45832
3	Строение: центральный тепловой пункт № 3, 1 этажный, общ. площадь 220,30 кв.м., инв. № 54-10084, лит.Б, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д.24а, условный № 50-50-20/064/2007-339, кадастровый номер: 50:20:0000000:45838
4	Инженерные сети – газопровод среднего давления от ГРП до котельной, протяженностью 87,93 м., инв.№ 173:054-10179, лит.Л, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, мкр-н «Кутузовский», условный № 50-50-20/115/2006-082, кадастровый номер: 50:20:0020402:1438
5	Сооружение – ГРПБ, общ. площадь 10,10 кв.м., инв. № 55-16585, лит. Е, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, мкр-н «Кутузовский», условный № 50-50-20/115/2006/083
<b>Одинцово 2 (Чистяковой 30)</b>	
1	Котельная мощностью 108 МВт с АБК и инженерной инфраструктурой, назначение нежилое, 1-3 этажный, общ. площадью 2327,4 кв.м., инв. № 46:241:002:000082200:0001, лит.А, А1, адрес: МО, Одинцовский р-он, г.Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30. Условный № 50-50-99/044/2010-136, кадастровый номер: 50:20:0000000:44908
2	Сооружение: разводящая теплосеть от ЦТП-6 до корпусов 23 и 26, назначение: теплоснабжение, 1 этажный, общ. площадь 177,12 кв.м., инв. № 173:110-14198, лит. 11Е, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. №№ 82а, 52а, ул. Кутузовская, д. №№ 23б, 19а, 5а, условный №50-50-99/066/2011-076, кадастровый номер: 50:20:0010336:28258
3	ГПБ, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 16кв.м., инв. № 46:241:002:000081720:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30, условный № 50-50-99/049/2011-005, кадастровый номер: 50:20:0000000:44909
4	Здание: ЦТП № 1, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 274,2 кв.м., инв. № 46:241:002:000131070:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 82а, условный № 50-50-99/066/2011-058, кадастровый номер: 50:20:0000000:45833
5	Здание: ЦТП № 2, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 272,8 кв.м., инв.№ 46:241:002:000133680:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 23б, условный № 50-50-99/066/2011-059, кадастровый номер: 50:20:0010336:28632

<sup>2</sup> Кадастровый номер был присвоен в соответствии с данными <https://rosreestr.ru>

№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей
6	Здание: ЦТП № 3, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 273,9 кв.м., инв.№ 46:241:002:000131050:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 19а, условный № 50-50-99/066/2011-074, кадастровый номер: 50:20:0000000:45897
7	Здание: ЦТП № 5, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 274,5 кв.м., инв. № 46:241:002:000131060:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 52а, условный № 50-50-99/066/2011-075, кадастровый номер: 50:20:0000000:45831
8	Здание: ЦТП № 6, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 273,4 кв.м., инв. № 46:241:002:000131040:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 5а, условный № 50-50-99/066/2011-057, кадастровый номер: 50:20:0000000:45896
9	Сооружение: теплосеть, протяженность трассы 503,74 м., инв. № 173:054-10113, лит. Т, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 2,12,18,24, условный № 50-50-20/064/2007-340, кадастровый номер: 50:20:0000000:44854
10	Сооружение: сеть ливневой канализации, назначение: НЕЖИЛОЕ, ПРОТЯЖЕННОСТЬ ТРАССЫ 3440,09 М., ИНВ.№ 173:054:-10113, ЛИТ. Л, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 2,6,6а,8,10а,12,14,16,18,22,24,24а, условный № 50-50-20/064/2007-341, кадастровый номер: 50:20:0000000:44871

**Оборудование котельной:**

1 Оборудование котельной (140 наименований) Согласно договору залога №К2600/11-0888ЛВ/3010 от 22.08.2012

**Балашиха (г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы)**

**Недвижимое имущество 1:**

1	котельная на 70 МВт, назначение нежилое, 1-3 этажный, общ. площадь 1016,7 кв.м., инв.№ 001:001-11510, лит. Б, Б1, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/001/2009-370, кадастровый номер: 50:15:0000000:138401
2	насосная станция, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 13,8 кв.м., инв.№ 001:001-11510, лит.2Б, 3Б, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-132, кадастровый номер: 50:15:0000000:3438
3	Резервуар для резервного топлива, назначение: нежилое, инв.№ 001:001-11510, лит. Г,Г1,Г2,Г3,Г4,Г5,Г6,Г7,Г8, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-131, кадастровый номер: 50:15:0000000:139606
4	проходная, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 33,7 кв.м., инв.№ 001:001-11510, лит.1Б, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-133, кадастровый номер: 50:15:0000000:3437
5	теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 20, 23, назначение: теплоснабжение, протяженность 811 п.м., инв.№ 46:204:002:000062780:0002, лит.И, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-203, кадастровый номер: 50:15:0000000:138426
6	Теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 25, 25А, 25Б, назначение: теплоснабжение, протяженность 724 п.м., инв.№ 46:204:002:000062780:0003, лит.ИИ, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон № 22, условный № 50-50-99/023/2011-202, кадастровый номер: 50:15:0000000:284
7	ЦТП-2, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 220,2 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062810:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/002/2011-424, кадастровый номер: 50:15:0000000:482
8	ЦТП-3, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 219,8 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062820:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-201, кадастровый номер: 50:15:0000000:499
9	ЦТП-4, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 219,8 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062830:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-200, кадастровый номер: 50:15:0000000:500
10	ЦТП-5, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 221,3 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062840:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-198, кадастровый номер: 50:15:0000000:484
11	ЦТП-6, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 220,1 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062850:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-199, кадастровый номер: 50:15:0000000:138427

**Оборудование котельной:**

1 Оборудование котельной (137 наименований) Согласно договору залога №К2600/11-0888ЛВ/3010 от 22.08.2012

**Павшино (Павшинский б-р д.4, соор. 1)**

**Недвижимое имущество**

1	котельная №2 мощностью 50МВт, 00001042
2	дымовая труба, 00000630
3	сети наружного электроосвещения, 00000634
4	ливневая канализация, 00000637
5	газопровод высокого давления, 00001033
6	Наружные сети электроснабжения 0,4кВ Павшинская по, 00001038
7	ГРПБ, 00000635
8	хоз-бытов канализация, 00000639
9	Кабельная линия 0,4кВ Павшинская пойма, 00001037
10	водопровод, 00000636
11	теплосеть от камеры К3/10 до тепловой камеры К1/3, 00001034
12	теплосеть от кот-ной до камеры К8 мкрн Павшинская, 00001036
13	теплосеть от камеры К9 до тепловой камеры К3/10 мк, 00001035
14	внутренние дороги с площадкой для топливозаправщик, 00000638
15	ограждение металлическое, 00001039
16	емкости, 00000981
17	емкости, 00000980
18	емкости, 00000631
19	емкости, 00000982
20	емкости, 00000979

**Оборудование**

1	пожарная сигнализация, 00001041
2	охранная сигнализация, 00001040
3	котел, 00000985
4	котел, 00000632
5	котел, 00000984
6	котел, 00000983
7	котел, 00000986
8	горелки, 00000629
9	насосная группа, 00000633



---

**№ п/п Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей**

---

**Имущественные права**

1	Права и обязанности по договору аренды № 04-06/252-1-Пав от 01.04.16 с ООО "ФОРЕКС" земельных участков с кадастровыми номерами №50:11:0010417:365 №50:11:0010417:366, на 11 месяцев.
---	--

---

**Итого**

*Источник информации: Приложение № 5 к Договору № 364-АА-АА/16 от "11" ноября 2016 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 бизнеса (ФСО № 8)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 июня 2015 г. № 326 (далее – ФСО № 8).
- 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);

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 8; ФСО № 10) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции на дату оставления отчета).

Кроме того, Оценщик использовал следующие стандарты и правила Саморегулируемой организации Региональной ассоциации оценщиков (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 8, ФСО № 10):

- Стандарт 001 "Общие положения", утвержден решением Совета СРО РАО, протокол № 7 от 24.01.2012 (в действующей редакции);
- Стандарт 002 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", утвержден решением Совета СРО РАО, протокол № 7 от 24.01.2012 (в действующей редакции);
- Стандарт 003 "Цель оценки и виды стоимости", утвержден решением Совета СРО РАО, протокол № 7 от 24.01.2012 (в действующей редакции);
- Стандарт 004 "Требования к отчету об оценке", утвержден решением Совета СРО РАО, протокол № 7 от 24.01.2012 (в действующей редакции).
- Стандарт 006 "Оценка недвижимости", утвержден решением Совета СРО РАО, протокол от 06.10.2015 (в действующей редакции).
- Стандарт 007 "Оценка бизнеса", утвержден решением Совета СРО РАО, протокол от 06.10.2015 (в действующей редакции).

- Стандарт 009 "Оценка стоимости машин и оборудования", утвержден решением Совета СРО РАО, протокол от 06.10.2015 (в действующей редакции).

### **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 2010. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.
- В рамках настоящего отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- 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.

#### **Специальные допущения**

- Договор аренды на земельный участок с кадастровым № 50:15:011103:53 заказчиком не был предоставлен. Согласно п. 3 ст. 35 Земельного Кодекса РФ "Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством



для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу." Так как собственником улучшений является АО "ГТС", преимущественное право на заключение договора аренды принадлежит АО "ГТС". Таким образом, Оценщик исходил из допущения, что данный земельный участок принадлежит АО "ГТС" на праве аренды.

- В отношении земельного участка, расположенного по адресу, Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 26, с кадастровым № 50:20:0010336:025, заключен Договору аренды земельного участка от 02.12.2009 г. №1 А/Ф-2009, а также Дополнительное соглашение №1 от 17 июля 2015 г. Данный земельный участок находится в собственности ООО "ФинансБизнесГрупп".

В соответствии с п. 2 ст. 621 "Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок". Учитывая вышесказанное, в рамках настоящего отчета, Оценщик исходит из допущения, что земельный участок принадлежит АО "ГТС" на праве аренды.

- Земельный участок общей площадью 492 293 кв. м, с кадастровым № 50:20:0010336:30417, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства жилых комплексов, расположенный по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30 представляет собой земельный массив под жилым микрорайоном, на котором помимо оцениваемых объектов движимого и недвижимого имущества располагаются многоэтажные жилые дома и другие объекты социальной инфраструктуры. Под котельную земельный участок в настоящее время не выделен. Согласно справке, предоставленной АО "ГТС" документы по межеванию земельного участка, находятся на рассмотрении в Федеральном государственном бюджетном учреждении «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии». Предварительная площадь земельного участка, в соответствии с данными предоставленными Заказчиком, составляет 9 550 кв. м. Согласно данным публичной кадастровой карты объект недвижимого имущества – котельная заходит на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010336:256. Текущий вид разрешенного использования участка с кадастровым номером 50:20:0010336:256 - для сельскохозяйственного производства. По данным портала Росреестр площадь, приходящаяся на котельную (земельный участок с кадастровым № 50:20:0010336:256) составляет 1 844 кв. м.<sup>3</sup> Данная площадь учитывается в проекте межевания земельного участка и входит в общую предполагаемую площадь земельного участка - 9 550 кв. м. При проведении оценки Оценщик исходит из допущения, что собственник оцениваемого земельного участка осуществит выкуп части земельного участка с кадастровым № 50:20:0010336:256, с видом разрешенного использования, соответствующим текущему использованию улучшений, расположенных на нем. Оценка произведена, исходя из допущения о том, что в ближайшее время право долгосрочной аренды на земельные участки будет оформлено. Таким образом в рамках настоящего отчета оценивается право аренды на земельные участки.
- В соответствии с п. 2.15 ст. 146 Налогового кодекса РФ "Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения". Как правило, компании, занимающиеся

<sup>3</sup> <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>; расчеты Оценщика.

предоставлением коммунальных услуг, реализуют свою деятельность по общей системе налогообложения, в связи с чем Оценщик делает вывод, что в рамках настоящего отчета необходимо определение стоимости без учета НДС. Расчет в рамках затратного и доходного подхода был проведен без учета НДС.

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. Сведения о Заказчике

Заказчиком оценки является АО "ГТС" (далее – Заказчик).

Табл. 4.1

#### Сведения о Заказчике

Полное и сокращенное наименование	Акционерное общество "Городские ТеплоСистемы" (АО "ГТС")
Юридический адрес	143005, Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30
ИНН	5038040611
КПП	503201001
ОГРН	1035007559058
Дата государственной регистрации	31.03.2003

### 4.2. Сведения об оценщике

Исполнителем услуг по оценке является ООО "ЭсАрДжи-Оценка":

Табл. 4.2

#### Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal")
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	"Росгосстрах": - договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, №19/16/134/933 от 3 февраля 2016 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 11 февраля 2017 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 Ковалев Дмитрий Александрович (далее - Оценщик).

Табл. 4.1

#### Сведения об оценщике

Оценщик	Ковалев Дмитрий Александрович
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 240009242 (регистрационный номер 322) от 31.03.2014 г., выдан негосударственным образовательным учреждением дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования", специализация: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО РАО, адрес: г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5. Свидетельство № 00723 (номер согласно реестру членов СРО РАО - 00693) от 15.12.2015
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 0078330-0465829/16 ОО от 20.10.2016 г., срок действия с 20.10.2016 г. по 19.10.2017 г., выдан ООО "СК "Согласие", страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) руб.
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	Контактный номер телефона: +7(495)797-30-31 Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 KovalevDA@srgroup.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 3-х лет
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

---

**Оценочной деятельности в  
Российской Федерации"**

Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;  
Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.  
Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки.  
Размер оплаты оценщику 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 договор на проведение оценки № 364-АА-АА/16 от 11 ноября 2016 г. (далее – Договор, заключенный между ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") и АО "ГТС".

### 5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащие АО "ГТС".

Оцениваемое имущество располагается на 4 участках<sup>4</sup>, ориентиры расположения оцениваемых объектов указаны ниже:

- Московская область, г. Балашиха, мкр. 22;
- Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30;
- Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 26;
- Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма.

Земельные участки, расположенные в г. Одинцово и в г. Балашиха не входят в состав объекта оценки. Земельные участки в г. Красногорск принадлежат на праве аренды АО "ГТС".

Полный перечень оцениваемых объектов имущества приведен в таблице ниже.

Табл. 5.1

**Перечень оцениваемых объектов**

№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Наличие/ отсутствие Договора залога	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
<b>Одинцово 1 (Чистяковой 26)</b>					
1	Помещение, назначение нежилое, общ. площадь 220,3 кв.м., этаж 1, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 10а, пом. 1 (1,2), условный № 50-50-99/066/2011-079, кадастровый номер: 50:20:0010336:28746		8 187 550	5 979 671	12 401 094
2	Строение: центральный тепловой пункт № 1, назначение: нежилое, 1 этажный, общ. площадь 220,40 кв.м., инв. № 54-10089, лит.Б, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 6а, условный № 50-50-20/064/2007-337, кадастровый номер: 50:20:0000000:45832	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3030)	7 802 235	6 646 348	11 817 485
3	Строение: центральный тепловой пункт № 3, 1 этажный, общ. площадь 220,30 кв.м., инв. № 54-10084, лит.Б, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д.24а, условный № 50-50-20/064/2007-339, кадастровый номер: 50:20:0000000:45838		7 798 695	6 643 333	11 812 123
4	Инженерные сети – газопровод среднего давления от ГРП до котельной, протяженностью 87,93 м., инв.№ 173:054-10179, лит.Л, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, мкр-н «Кутузовский», условный № 50-50-20/115/2006-082, кадастровый номер: 50:20:0020402:1438	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 24.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3040	758 475	0	841 568
5	Сооружение – ГРПБ, общ. площадь 10,10 кв.м., инв. № 55-16585, лит. Е, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, мкр-н «Кутузовский», условный № 50-50-20/115/2006/083		88 983	76 603	133 209
<b>Одинцово 2 (Чистяковой 30)</b>					
1	Котельная мощностью 108 МВт с АБК и инженерной инфраструктурой, назначение нежилое, 1-3 этажный, общ. площадью 2327,4 кв.м., инв. № 46:241:002:000082200:0001, лит.А, А1, адрес: МО, Одинцовский р-он, г.Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30. Условный № 50-50-99/044/2010-136, кадастровый номер: 50:20:0000000:44908	2600/11-0888ЛВ/Д000 (Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3030)	287 241 088	247 044 085	111 832 266
2	Сооружение: разводящая теплосеть от ЦТП-6 до корпусов 23 и 26, назначение: теплоснабжение, 1 этажный, общ. площадь 177,12 кв.м., инв. № 173:110-14198, лит. 11Е, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. №№ 82а, 52а, ул. Кутузовская, д. №№ 23б, 19а, 5а, условный №50-50-99/066/2011-076, кадастровый номер: 50:20:0010336:28258		4 858 908	3 874 825	4 038 401

<sup>4</sup> Уточненные адреса для каждого оцениваемого объекта указаны в п. 6.1. настоящего отчета.

№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Наличие/ отсутствие Договора залога	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
3	ГПБ, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 16 кв.м., инв. № 46:241:002:000081720:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30, условный № 50-50-99/049/2011-005, кадастровый номер: 50:20:0000000:44909		1 440 937	1 043 437	659 145
4	Здание: ЦТП № 1, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 274,2 кв.м., инв. № 46:241:002:000131070:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 82а, условный № 50-50-99/066/2011-058, кадастровый номер: 50:20:0000000:45833		13 961 374	12 399 562	6 973 605
5	Здание: ЦТП № 2, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 272,8 кв.м., инв. № 46:241:002:000133680:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 23б, условный № 50-50-99/066/2011-059, кадастровый номер: 50:20:0010336:28632		13 686 598	11 973 883	7 012 490
6	Здание: ЦТП № 3, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 273,9 кв.м., инв. № 46:241:002:000131050:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 19а, условный № 50-50-99/066/2011-074, кадастровый номер: 50:20:0000000:45897		10 221 154	8 875 725	7 103 226
7	Здание: ЦТП № 5, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 274,5 кв.м., инв. № 46:241:002:000131060:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 52а, условный № 50-50-99/066/2011-075, кадастровый номер: 50:20:0000000:45831		16 269 026	14 598 376	7 051 377
8	Здание: ЦТП № 6, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 273,4 кв.м., инв. № 46:241:002:000131040:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 5а, условный № 50-50-99/066/2011-057, кадастровый номер: 50:20:0000000:45896		10 676 869	9 170 035	6 658 194
9	Сооружение: теплосеть, протяженность трассы 503,74 м., инв. № 173:054-10113, лит. Т, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 2,12,18,24, условный № 50-50-20/064/2007-340, кадастровый номер: 50:20:0000000:44854		11 097 238	0	13 477 070
10	Сооружение: сеть ливневой канализации, назначение: НЕЖИЛОЕ, ПРОТЯЖЕННОСТЬ ТРАССЫ 3440,09 М., ИНВ.№ 173:054:-10113, ЛИТ. Л, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 2,6,6а,8,10а,12,14,16,18,22,24,24а, условный № 50-50-20/064/2007-341, кадастровый номер: 50:20:0000000:44871		9 736 759	0	5 894 270
<b>Оборудование котельной:</b>					
1	Оборудование котельной (140 наименований) Согласно договору залога №К2600/11-0888ЛВ/3010 от 22.08.2012	Договор залога №К2600/11-0888ЛВ/3010 от 22.08.2012	200 163 827	200 163 827	115 737 954
<b>Балашиха (г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы)</b>					
<b>Недвижимое имущество 1:</b>					
1	котельная на 70 МВт, назначение нежилое, 1-3 этажный, общ. площадь 1016,7 кв.м., инв. № 001:001-11510, лит. Б, Б1, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/001/2009-370, кадастровый номер: 50:15:0000000:138401		152 112 154	129 577 020	49 523 505
2	насосная станция, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 13,8 кв.м., инв. № 001:001-11510, лит. 2Б, 3Б, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-132, кадастровый номер: 50:15:0000000:3438		1 218 113	838 442	353 851
3	Резервуар для резервного топлива, назначение: нежилое, инв. № 001:001-11510, лит. Г, Г1, Г2, Г3, Г4, Г5, Г6, Г7, Г8, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-131, кадастровый номер: 50:15:0000000:139606		13 025 364	8 965 510	6 248 715
4	проходная, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 33,7 кв.м., инв. № 001:001-11510, лит. 1Б, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-133, кадастровый номер: 50:15:0000000:3437	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 27.09.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3020	3 244 056	2 232 922	1 334 367
5	теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 20, 23, назначение: теплоснабжение, протяженность 811 п.м., инв. № 46:204:002:000062780:0002, лит. II, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-203, кадастровый номер: 50:15:0000000:138426		12 338 792	9 785 938	17 729 695
6	Теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 25, 25А, 25Б, назначение: теплоснабжение, протяженность 724 п.м., инв. № 46:204:002:000062780:0003, лит. III, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон № 22, условный № 50-50-99/023/2011-202, кадастровый номер: 50:15:0000000:284		9 429 534	7 478 596	14 774 455
7	ЦТП-2, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 220,2 кв.м., инв. № 46:204:002:000062810:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/002/2011-424, кадастровый номер: 50:15:0000000:482		7 549 317	6 519 865	7 598 908
8	ЦТП-3, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 219,8 кв.м., инв. № 46:204:002:000062820:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-201, кадастровый номер: 50:15:0000000:499		7 484 440	6 463 835	4 616 498

№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Наличие/ отсутствие Договора залога	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
9	ЦТП-4, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 219,8 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062830:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-200, кадастровый номер: 50:15:0000000:500		7 460 848	6 443 460	7 509 858
10	ЦТП-5, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 221,3 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062840:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-198, кадастровый номер: 50:15:0000000:484		7 814 722	6 749 078	7 866 056
11	ЦТП-6, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 220,1 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062850:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-199, кадастровый номер: 50:15:0000000:138427		7 890 643	6 814 646	7 812 627
<b>Оборудование котельной:</b>					
1	Оборудование котельной (137 наименований) Согласно договору залога №К2600/11-0888ЛВ/3010 от 22.08.2012	Договор залога от 22.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3010	105 400 810	47 296 603	48 081 422
<b>Павшино (Павшинский б-р д.4, соор. 1)</b>					
<b>Недвижимое имущество</b>					
1	котельная №2 мощность 50МВт, 00001042	Отсутствует	44 554 218	40 481 394	31 882 379
2	дымовая труба, 00000630	Отсутствует	18 139 382	12 727 576	10 310 723
3	сети наружного электроосвещения, 00000634	Отсутствует	117 695	69 302	108 392
4	ливневая канализация, 00000637	Отсутствует	1 006 757	706 398	1 906 623
5	газопровод высокого давления, 00001033	Отсутствует	11 999 754	7 341 026	3 021 399
6	Наружные сети электроснабжения 0,4кВ Павшинская по, 00001038	Отсутствует	166 856	121 350	4 949
7	ГРПБ, 00000635	Отсутствует	926 128	787 594	599 680
8	хоз-бытов канализация, 00000639	Отсутствует	418 918	293 937	806 333
9	Кабельная линия 0,4кВ Павшинская пойма, 00001037	Отсутствует	452 430	411 073	440 281
10	водопровод, 00000636	Отсутствует	20 957	14 705	55 737
11	теплосеть от камеры К3/10 до тепловой камеры К1/3, 00001034	Отсутствует	29 866 462	18 771 694	19 689 750
12	теплосеть от кот-ной до камеры К8 мкрн Павшинская, 00001036	Отсутствует	63 969 732	39 134 425	44 829 326
13	теплосеть от камеры К9 до тепловой камеры К3/10 мк, 00001035	Отсутствует	36 414 023	22 276 814	13 836 435
14	внутренние дороги с площадкой для топливозаправщик, 00000638	Отсутствует	6 294 137	4 433 414	7 867 332
15	ограждение металлическое, 00001039	Отсутствует	923 189	671 411	527 442
16	емкости, 00000981	Отсутствует	1 410 748	514 508	1 581 937
17	емкости, 00000980	Отсутствует	410 748	514 508	1 581 937
18	емкости, 00000631	Отсутствует	1 410 748	514 508	1 581 937
19	емкости, 00000982	Отсутствует	1 410 748	514 508	1 581 937
20	емкости, 00000979	Отсутствует	1 410 748	514 508	1 581 937
<b>Оборудование</b>					
1	пожарная сигнализация, 00001041	Отсутствует	89 627	41 140	58 276
2	охранная сигнализация, 00001040	Отсутствует	65 136	29 899	42 352
3	котел, 00000985		12 974 216	4 731 773	8 409 677
4	котел, 00000632		12 974 216	4 731 773	8 409 677
5	котел, 00000984	Договор залога от 13.12.2011 № К2600/11-0768ЛВ/3040	12 974 216	4 731 773	8 409 677
6	котел, 00000983		12 974 216	4 731 773	8 409 677
7	котел, 00000986		12 974 216	4 731 773	8 409 677
8	горелки, 00000629		40 420 187	14 741 480	19 307 309
9	насосная группа, 00000633		4 519 227	520 653	2 073 090
<b>Имущественные права</b>					
1	Права и обязанности по договору аренды № 04-06/252-1-Пав от 01.04.16 с ООО "ФОРЕКС" земельных участков с кадастровыми номерами №50:11:0010417:365 №50:11:0010417:366, на 11 месяцев.	Отсутствует	-	-	37 066 121
<b>Итого</b>			<b>1 270 248 150</b>	<b>957 462 313</b>	<b>741 285 434</b>

Источник информации: Приложение № 5 к Договору № 364-АА-АА/16 от "11" ноября 2016 г.

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

При определении рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества был использован затратный и доходный подходы. В результате анализа результатов, полученных в рамках применения доходного подхода, Оценщиком был сделан вывод о наличии внешнего устаревания который был учтен в затратном подходе. В связи с чем, затратному подходу был присвоен 100 % вес.

## Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость имущества, входящего в состав Объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС), округленно<sup>5</sup>:

**741 285 000**

**(Семьсот сорок один миллион двести восемьдесят пять тысяч) руб.**

В том числе:

Табл. 5.2

### Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Наличие/ отсутствие Договора залога	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
<b>Одинцово 1 (Чистяковой 26)</b>					
1	Помещение, назначение нежилое, общ. площадь 220,3 кв.м., этаж 1, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 10а, пом. 1 (1,2), условный № 50-50-99/066/2011-079, кадастровый номер: 50:20:0010336:28746		8 187 550	5 979 671	12 401 094
2	Строение: центральный тепловой пункт № 1, назначение: нежилое, 1 этажный, общ. площадь 220,40 кв.м., инв. № 54-10089, лит.Б, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 6а, условный № 50-50-20/064/2007-337, кадастровый номер: 50:20:0000000:45832	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3030)	7 802 235	6 646 348	11 817 485
3	Строение: центральный тепловой пункт № 3, 1 этажный, общ. площадь 220,30 кв.м., инв. № 54-10084, лит.Б, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д.24а, условный № 50-50-20/064/2007-339, кадастровый номер: 50:20:0000000:45838		7 798 695	6 643 333	11 812 123
4	Инженерные сети – газопровод среднего давления от ГРП до котельной, протяженностью 87,93 м., инв.№ 173:054-10179, лит.Л, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, мкр-н «Кутузовский», условный № 50-50-20/115/2006-082, кадастровый номер: 50:20:0020402:1438	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 24.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3040	758 475	0	841 568
5	Сооружение – ГРПБ, общ. площадь 10,10 кв.м., инв. № 55-16585, лит. Е, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, мкр-н «Кутузовский», условный № 50-50-20/115/2006/083		88 983	76 603	133 209
<b>Одинцово 2 (Чистяковой 30)</b>					
1	Котельная мощностью 108 МВт с АБК и инженерной инфраструктурой, назначение нежилое, 1-3 этажный, общ. площадью 2327,4 кв.м., инв. № 46:241:002:000082200:0001, лит.А, А1, адрес: МО, Одинцовский р-он, г.Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30. Условный № 50-50-99/044/2010-136, кадастровый номер: 50:20:0000000:44908		287 241 088	247 044 085	111 832 266
2	Сооружение: разводящая теплосеть от ЦТП-6 до корпусов 23 и 26, назначение: теплоснабжение, 1 этажный, общ. площадь 177,12 кв.м., инв. № 173:110-14198, лит. 11Е, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. №№ 82а, 52а, ул. Кутузовская, д. №№ 23б, 19а, 5а, условный № 50-50-99/066/2011-076, кадастровый номер: 50:20:0010336:28258	2600/11-0888ЛВ/Д000 (Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3030)	4 858 908	3 874 825	4 038 401
3	ГПБ, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 16кв.м., инв. № 46:241:002:000081720:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30, условный № 50-50-99/049/2011-005, кадастровый номер: 50:20:0000000:44909		1 440 937	1 043 437	659 145
4	Здание: ЦТП № 1, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 274,2 кв.м., инв. № 46:241:002:000131070:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 82а, условный № 50-50-99/066/2011-058, кадастровый номер: 50:20:0000000:45833		13 961 374	12 399 562	6 973 605
5	Здание: ЦТП № 2, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 272,8 кв.м., инв.№ 46:241:002:000133680:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 23б, условный № 50-50-99/066/2011-059, кадастровый номер: 50:20:0010336:28632		13 686 598	11 973 883	7 012 490
6	Здание: ЦТП № 3, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 273,9 кв.м., инв.№ 46:241:002:000131050:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г.		10 221 154	8 875 725	7 103 226

<sup>5</sup> В соответствии с п. 2.15 ст. 146 Налогового кодекса РФ "Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения". Более подробное описание необходимости/отсутствия необходимости учета величины НДС в расчете представлено в разделе 3, настоящего отчета.

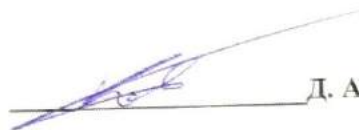


№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Наличие/ отсутствие Договора залога	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
7	Одинцово, ул. Кутузовская, д. 19а, условный № 50-50-99/066/2011-074, кадастровый номер: 50:20:0000000:45897 Здание: ЦТП № 5, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 274,5 кв.м., инв. № 46:241:002:000131060:0001, лит. А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 52а, условный № 50-50-99/066/2011-075, кадастровый номер: 50:20:0000000:45831		16 269 026	14 598 376	7 051 377
8	Здание: ЦТП № 6, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 273,4 кв.м., инв. № 46:241:002:000131040:0001, лит. А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 5а, условный № 50-50-99/066/2011-057, кадастровый номер: 50:20:0000000:45896		10 676 869	9 170 035	6 658 194
9	Сооружение: теплосеть, протяженность трассы 503,74 м., инв. № 173:054-10113, лит. Т, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 2,12,18,24, условный № 50-50-20/064/2007-340, кадастровый номер: 50:20:0000000:44854		11 097 238	0	13 477 070
10	Сооружение: сеть ливневой канализации, назначение: НЕЖИЛОЕ, ПРОТЯЖЕННОСТЬ ТРАССЫ 3440,09 М., ИНВ.№ 173:054:-10113, ЛИТ. Л, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 2,6,6а,8,10а,12,14,16,18,22,24,24а, условный № 50-50-20/064/2007-341, кадастровый номер: 50:20:0000000:44871		9 736 759	0	5 894 270
<b>Оборудование котельной:</b>					
1	Оборудование котельной (140 наименований) Согласно договору залога №К2600/11-0888ЛВ/3010 от 22.08.2012	Договор залога №К2600/11-0888ЛВ/3010 от 22.08.2012	200 163 827	200 163 827	115 737 954
<b>Балашиха (г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы)</b>					
<b>Недвижимое имущество 1:</b>					
1	котельная на 70 МВт, назначение нежилое, 1-3 этажный, общ. площадь 1016,7 кв.м., инв.№ 001:001-11510, лит. Б, Б1, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/001/2009-370, кадастровый номер: 50:15:0000000:138401		152 112 154	129 577 020	49 523 505
2	насосная станция, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 13,8 кв.м., инв.№ 001:001-11510, лит. 2Б, 3Б, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-132, кадастровый номер: 50:15:0000000:3438		1 218 113	838 442	353 851
3	Резервуар для резервного топлива, назначение: нежилое, инв.№ 001:001-11510, лит. Г,Г1,Г2,Г3,Г4,Г5,Г6,Г7,Г8, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-131, кадастровый номер: 50:15:0000000:139606		13 025 364	8 965 510	6 248 715
4	проходная, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 33,7 кв.м., инв.№ 001:001-11510, лит. 1Б, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-133, кадастровый номер: 50:15:0000000:3437		3 244 056	2 232 922	1 334 367
5	теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 20, 23, назначение: теплоснабжение, протяженность 811 п.м., инв.№ 46:204:002:000062780:0002, лит. II, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-203, кадастровый номер: 50:15:0000000:138426		12 338 792	9 785 938	17 729 695
6	Теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 25, 25А, 25Б, назначение: теплоснабжение, протяженность 724 п.м., инв.№ 46:204:002:000062780:0003, лит. III, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон № 22, условный № 50-50-99/023/2011-202, кадастровый номер: 50:15:0000000:284	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 27.09.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3020	9 429 534	7 478 596	14 774 455
7	ЦТП-2, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 220,2 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062810:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/002/2011-424, кадастровый номер: 50:15:0000000:482		7 549 317	6 519 865	7 598 908
8	ЦТП-3, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 219,8 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062820:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-201, кадастровый номер: 50:15:0000000:499		7 484 440	6 463 835	4 616 498
9	ЦТП-4, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 219,8 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062830:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-200, кадастровый номер: 50:15:0000000:500		7 460 848	6 443 460	7 509 858
10	ЦТП-5, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 221,3 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062840:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-198, кадастровый номер: 50:15:0000000:484		7 814 722	6 749 078	7 866 056
11	ЦТП-6, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 220,1 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062850:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-199, кадастровый номер: 50:15:0000000:138427		7 890 643	6 814 646	7 812 627
<b>Оборудование котельной:</b>					
1	Оборудование котельной (137 наименований) Согласно договору залога №К2600/11-0888ЛВ/3010 от 22.08.2012	Договор залога от 22.08.2012 №	105 400 810	47 296 603	48 081 422

№ Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его п/п оцениваемых частей	Наличие/ отсутствие Договора залога	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
	K2600/11-0888ЛВ/3010			
<b>Павшино (Павшинский б-р д.4, соор. 1)</b>				
<b>Недвижимое имущество</b>				
1 котельная №2 мощностью 50МВт, 00001042	Отсутствует	44 554 218	40 481 394	31 882 379
2 дымовая труба, 00000630	Отсутствует	18 139 382	12 727 576	10 310 723
3 сети наружного электроосвещения, 00000634	Отсутствует	117 695	69 302	108 392
4 ливневая канализация, 00000637	Отсутствует	1 006 757	706 398	1 906 623
5 газопровод высокого давления, 00001033	Отсутствует	11 999 754	7 341 026	3 021 399
6 Наружные сети электроснабжения 0,4кВ Павшинская по, 00001038	Отсутствует	166 856	121 350	4 949
7 ГРПБ, 00000635	Отсутствует	926 128	787 594	599 680
8 хоз-бытов канализация, 00000639	Отсутствует	418 918	293 937	806 333
9 Кабельная линия 0,4кВ Павшинская пойма, 00001037	Отсутствует	452 430	411 073	440 281
10 водопровод, 00000636	Отсутствует	20 957	14 705	55 737
11 теплосеть от камеры К3/10 до тепловой камеры К1/3, 00001034	Отсутствует	29 866 462	18 771 694	19 689 750
12 теплосеть от кот-ной до камеры К8 мкрн Павшинская, 00001036	Отсутствует	63 969 732	39 134 425	44 829 326
13 теплосеть от камеры К9 до тепловой камеры К3/10 мк, 00001035	Отсутствует	36 414 023	22 276 814	13 836 435
14 внутренние дороги с площадкой для топливозаправщик, 00000638	Отсутствует	6 294 137	4 433 414	7 867 332
15 ограждение металлическое, 00001039	Отсутствует	923 189	671 411	527 442
16 емкости, 00000981	Отсутствует	1 410 748	514 508	1 581 937
17 емкости, 00000980	Отсутствует	410 748	514 508	1 581 937
18 емкости, 00000631	Отсутствует	1 410 748	514 508	1 581 937
19 емкости, 00000982	Отсутствует	1 410 748	514 508	1 581 937
20 емкости, 00000979	Отсутствует	1 410 748	514 508	1 581 937
<b>Оборудование</b>				
1 пожарная сигнализация, 00001041	Отсутствует	89 627	41 140	58 276
2 охранная сигнализация, 00001040	Отсутствует	65 136	29 899	42 352
3 котел, 00000985		12 974 216	4 731 773	8 409 677
4 котел, 00000632		12 974 216	4 731 773	8 409 677
5 котел, 00000984	Договор залога от 13.12.2011 №	12 974 216	4 731 773	8 409 677
6 котел, 00000983	K2600/11-	12 974 216	4 731 773	8 409 677
7 котел, 00000986	0768ЛВ/3040	12 974 216	4 731 773	8 409 677
8 горелки, 00000629		40 420 187	14 741 480	19 307 309
9 насосная группа, 00000633		4 519 227	520 653	2 073 090
<b>Имущественные права</b>				
1 Права и обязанности по договору аренды № 04-06/252-1-Пав от 01.04.16 с ООО "ФОРЕКС" земельных участков с кадастровыми номерами №50:11:0010417:365 №50:11:0010417:366, на 11 месяцев.	Отсутствует	-	-	37 066 121
<b>Итого</b>		<b>1 270 248 150</b>	<b>957 462 313</b>	<b>741 285 434</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Оценщик

  
 Д. А. Ковалев

### **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

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены ниже:

- Свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество;
- Кадастровые паспорта на недвижимое имущество;
- Технические паспорта на недвижимое имущество;
- Справка о доходах от отпуска тепловой энергии за период 2013 - 1-е полугодие 2016 гг.;
- Справка о расходах, приходящихся на отпуск тепловой энергии и эксплуатацию имущественного комплекса за период 2013 - 1-е полугодие 2016 гг.;
- Сведения о фактических объемах полезного отпуска тепловой энергии и тарифах за период 2013 - август 2016 гг.;
- Прогнозные значения объемов полезного отпуска тепловой энергии и тарифов на период 2016-2026 гг.;
- Сведения об объемах расхода газа на генерацию тепловой энергии и тарифах на покупку и транспортировку газа за период 2013 - август 2016 гг.;
- Ведомость амортизации основных средств за период 2015 - 1-е полугодие 2016 гг.

### 6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки

Табл. 6.1

#### Сведения об обладателе прав на объект оценки

Полное и сокращенное наименование	Акционерное общество "Городские ТеплоСистемы" (АО "ГТС")
Юридический адрес	143005, Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30
ОГРН	1035007559058
Дата государственной регистрации	31.03.2003
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	1 279 244 718
Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 31.12.2015 г., руб.	851 666 713

Источник информации: документы Заказчика

### 6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

В рамках настоящего отчета определяется рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества, принадлежащего АО "ГТС" в составе четырех котельных, расположенных по следующим адресам:

- Московская область, г. Балашиха, мкр. 22;
- Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30;
- Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 26;
- Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма.

В составе данных котельных помимо имущества АО "ГТС" имеется имущество прочих собственников: ООО "ГеоТЭК", ООО "ФинансБизнесГрупп" и ООО "ФОРЭКС".

В рамках настоящего отчета определяется рыночная стоимость только имущества принадлежащего АО "ГТС" на праве собственности.

Заказчиком были предоставлены свидетельства о государственной регистрации права на оцениваемые объекты. Оцениваемое оборудование числится в составе статьи основные средства АО "ГТС", учитывая данное обстоятельство, Оценщик исходит из допущения, что данное имущество принадлежит на праве собственности данному обществу.

В таблице ниже представлены объекты движимого и недвижимого имущества в составе котельных в разбивке по собственникам:

Табл. 6.1

**Сведения правах на имущество в составе котельной, расположенной по адресу:  
 Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30**

№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Собственник
<b>Одинцово 2 (Чистяковой 30)</b>		
1	Котельная мощностью 108 МВт с АБК и инженерной инфраструктурой, назначение нежилое, 1-3 этажный, общ. площадью 2327,4 кв.м., инв. № 46:241:002:000082200:0001, лит.А, А1, адрес: МО, Одинцовский р-он, г.Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30. Условный № 50-50-99/044/2010-136	
2	Сооружение: разводящая теплосеть от ЦТП-6 до корпусов 23 и 26, назначение: теплоснабжение, 1 этажный, общ. площадь 177,12 кв.м., инв. № 173:110-14198, лит. 11Е, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. №№ 82а, 52а, ул. Кутузовская, д. №№ 23б, 19а, 5а, условный №50-50-99/066/2011-076	
3	ГПБ, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 16кв.м., инв. № 46:241:002:000081720:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30, условный № 50-50-99/049/2011-005	
4	Здание: ЦТП № 1, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 274,2 кв.м., инв. № 46:241:002:000131070:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 82а, условный № 50-50-99/066/2011-058	
5	Здание: ЦТП № 2, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 272,8 кв.м., инв.№ 46:241:002:000133680:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 23б, условный № 50-50-99/066/2011-059	АО «ГТС»
6	Здание: ЦТП № 3, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 273,9 кв.м., инв.№ 46:241:002:000131050:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 19а, условный № 50-50-99/066/2011-074	
7	Здание: ЦТП № 5, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 274,5 кв.м., инв. № 46:241:002:000131060:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 52а, условный № 50-50-99/066/2011-075	
8	Здание: ЦТП № 6, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 273,4 кв.м., инв. № 46:241:002:000131040:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 5а, условный № 50-50-99/066/2011-057	
9	Сооружение: теплосеть, протяженность трассы 503,74 м., инв. № 173:054-10113, лит. Т, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 2,12,18,24, условный № 50-50-20/064/2007-340	
10	Сооружение: сеть ливневой канализации, назначение: НЕЖИЛОЕ, ПРОТЯЖЕННОСТЬ ТРАССЫ 3440,09 М., ИНВ.№ 173:054-10113, ЛИТ. Л, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 2,6,6а,8,10а,12,14,16,18,22,24,24а, условный № 50-50-20/064/2007-341	
11	Сооружение: магистральная теплосеть, назначение: теплоснабжение, общ. площадь 2640,06 кв.м., инв. № 173:110-14198, лит. 10Т, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. №№ 82а, 52а, ул. Кутузовская, д. №№ 23б, 19а, 5а, условный № 50-50-99/066/2011-073 (Одинцово 2 (108 мВт), инв.№С0000014)	ООО «ГеоТЭК»
<b>Оборудование котельной:</b>		
12	Оборудование котельной (140 наименований) Согласно договору залога №К2600/11-0888ЛВ/3010 от 22.08.2012	АО «ГТС»
	1 Бак подпиточный 907-ТМ 17м3 Д2700х3000	
	2 Бак расширительный №1 G3500-2625 3/5м3 Д1500мм	
	3 Бак реагента 132л Д460х850мм	
	4 Блок питания	
	5 Вентилятор V-5 Marathon 28000м3/ч 75 кВт	
	6 Вентилятор крышной ВКРСК-7.1 12537м3/4 2.2кВт	
	7 Водоподогреватель пластинч. GS-08Мх12 0.75м2 ГВС	
	8 Водоподогреватель пластинчатый GL-13Мх18 1.92м2 (подпиточной воды)	
	9 Водосчетчик Д50 фильтровальной установки тип 28295 kit meter assy 2in NT Plstic	
	10 Водосчетчик Д80 умягченной воды WPH-ZF Zenner	
	11 Водосчетчик котловой Д200 РМ-5 (датчик)	
	12 Водосчетчик сырой воды ВСХН-50	
	13 Горелка Драйслер Marathon MC10003/5ARZ Super	
	14 Грязевик hr-technik 5л вход Д15	
	15 Грязевик Д700 вертикальный ТС 568.00.10	
	16 Датчик движения "Coba-2UO", "Coba-3UO"	
	17 Датчик по металлу	
	18 Датчики ИП 212-3СУ	
	19 Дыхательный клапан СМДК-100	
	20 Емкость 100м3 Д2230х13670	
	21 Жалюзи	
	22 Задвижка МВ3 Д150	
	23 Затвор Гранвэл Д700 с эл. приводом АУМА	
	24 Затвор Naval Д400 с редуктором	
	25 Затвор Naval Д400 с эл. приводом АУМА	
	26 Затвор Naval Д400 с эл. приводом АУМА	
	27 Затвор Naval Д400 с эл. приводом	
	28 Затвор Naval Д400 с редуктором - котловые	
	29 Клапан обратный CV-16 Д400 межфланцевый	
	30 Клапан балансирующий резьбовой MVS-C Д25 "Данфосс"	



№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Собственник
31	Клапан балансировочный резьбовой MVS-C Д32 "Данфосс"	
32	Клапан газовый двойной АКТ100F160 Д150	
33	Клапан Д40 тип UV4.1 4016ST (рег.дения до себя 3.8 бар) ТС 568.00.00.10давления до себя 3.8 бар, сброс)	
34	Клапан обратный Д150	
35	Клапан обратный CV-16 Д80	
36	Клапан обратный CV-16 Д150	
37	Клапан обратный межфланцевый CV-16 Д100 -Д25	
38	Клапан опрессовки Siemens VGD40/125 Д125	
39	Клапан предохранительный Д20х32 Прегран КПП 495-01 4,0 бар, сброс в бак	
40	Клапан предохранительный VSBV25F40 Д25	
41	Клапан предохранительный Д80х125 Прегран КПП 096-01, 0,45МПа, в т/узле	
42	Клапан предохранительный 17Б2бк Д20 межстенного пространства емкости	
43	Клапан предохранительный TUV-5V-0.5-688-106DGN Д125/200	
44	Клапан предохранительный Д1 25х40 Прегран КПП 096-01 0,45 МПа, в т/узле	
45	Клапан предохранительный Д150х150 Прегран КПП 096-01 4,0 бар и 4.5 бар	
46	Клапан регулирующий температуры сетевой воды Д500 ПТ680051-500 с МЭМ-100/400-63У	
47	Клапан регулирующий Д15 VRG3-15-16, в теплоузле	
48	Клапан регулирующий Д15 VRG3-26-16, водонагрев. ГВС	
49	Клапан регулирующий Д15 VRG3-40-16, водонагрев. ХВО	
50	Клапан регулирующий типа МЭМ-100	
51	Клапан редуционный Д15 RP45-015-60-16-A21 (ГВС)	
52	Клапан редуционный Д65 RP45-015-60-16-A2 (т/узел)	
53	Клапан термозапорный КТ3001-300.02 Д300	
54	Клапан эл.магнитный Siemens SOM54 482A203 Д25	
55	Клапан электромагнитный КПЗЭ-300	
56	Клапан-редуктор Д25	
57	Клапана управляющий Fleck 2910 Д50	
58	Клапана управляющий Fleck 3150 Downflow Д50	
59	Конденсатный бак-нейтрализатор	
60	Компьютер + монитор	
61	Котел Viessman Vitomax 200 V241 16,5 МВт	
62	Котел Viessman Vitomax 200 V241 19,5 МВт	
63	Кран Naval Д50	
64	Кран Naval Д80 с эл. приводом АУМА (управл.ВПУ)	
65	Кран Ballomax Д300 с эл.приводом	
66	Кран Ballomax Д400 с эл.приводом	
67	Кран Ballomax Д500 с эл.приводом	
68	Кран Naval Д50 на байпасе	
69	Кран Naval Д80	
70	Кран Naval 200 фланцевый ручной	
71	Кран Naval Д150 ручной	
72	Кран газовый шаровый Д15	
73	Кран газовый шаровый Д25	
74	Кран кнопочный VE2-2-G1/2	
75	Кран межфланцевый Д32/42	
76	Кран шаровой межфланцевый ФБ-39-040-020 Д20 системы герметизации	
77	Кран шаровый Балломакс Д150-6	
78	Кран шаровый Балломакс Д300	
79	Кран шаровый латунный Techno-A Д32 -Д15	
80	Кран-балка 3т.	
81	Кран-балка 5т.	
82	Кресло	
83	Насос ГВС ALPHA Pro 25-40 0,4м3/ч 0.025 кВт	
84	Насос повысительный сырой воды CRE20-2 20м3/ч 2.2кВт	
85	Насос подпиточный CRE 20-3 20м3/ч 4 кВт	
86	Насос сетевой NB 150-250/260 800м/час 200 кВт	
87	Насос шнековый 7.5кВт	
88	Насос шунтирующий №1 NB 150-200/218 200м3/ч 3кВт	
89	Насос-дозатор Tekna DPZ 602 6кx	
90	Открытия УО-102-6, УО-102-20	
91	Пожарные щиты в сборе	
92	Полки навесные	
93	Привод АУМА	
94	Пульт управления котлом "Витотроник"	
95	Расходомеры воды	
96	Регулятор высокого давления VGF80F40 80	
97	Резервуар аварийного слива 10м3	
98	Реле max и min давления SAUTER DSB-152 Д25	
99	Реле max давления Д100	
100	Реле max давления Д100	
101	Ручник ИПР-3СУ	
102	Свирель	
103	Солеприготовитель Д30х60"	
104	Стол письменный	
105	Стулья	



№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Собственник
106	Счетчик топлива CONTOIL VZD 25FL-130/20-RV1 D25	
107	Счетчик турбинчатый TRZ G 650 (илиG400) D150	
108	Счетчик турбинчатый TRZ G-2500 D300 4000м3/ч	
109	Табло "выход"	
110	Тали 1т.	
111	Телефония	
112	Тумба под документы	
113	Тумба TV	
114	Тумбочки под стол письменный	
115	Установка умягчения АТОЛЛ RFS3630/1120 10м3/ч D942	
116	Фильтр EG-2 D32	
117	Фильтр газовый GFK100F40-3	
118	Фильтр D50	
119	Фильтр механический АТОЛЛ RFM 4240T 20м3/ч D1054	
120	Фильтр сетчатый D400 V 821 M	
121	Фильтр сетчатый фланцевый с магн. V821M L150-L40	
122	Фильтр умягчения 2-ая ступень	
123	Фильтр ФН 12-6 D300	
124	Центральный кондиционер КЦКП-1.6 1689м3/ч 1.1кВт	
125	Центральный кондиционер КЦКП-80 7328м3/ч	
126	Частотные преобразователи сетевыми насосами	
127	Шкаф АВР	
128	Шкаф Аксон передача данных	
129	Шкаф для одежды	
130	Шкаф со стеклом под документацию	
131	Шкаф для управления горелкой MC10003.5 ARZ	
132	Шкаф управления дутьевым вентилятором	
133	Шкафы металлические	
134	Шкафы распределительные ШР	
135	Шкафы управления затворами и электродвигателями	
136	Шкафы управления талями и кран-балками	
137	Щит автоматического контроля и управления котлами ША	
138	Щиты освещения	
139	Электродвигатель дутьевого вентилятора VEM K21R 280 S2	
140	Электроклапан Dreizler EDB11 G1 D32	

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Табл. 6.2

**Сведения правах на имущество в составе котельной, расположенной по адресу:  
 Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 26**

№ п/п	Наименование	Собственник
<b>Котельная, мощностью 36 мВт, расположенная по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д.26, в составе:</b>		
1	Нежилое строение:котельная с хозяйственнымипостройками,назначение:нежилое, общая площадь 463,70 кв.м., инв. № 54-10058. лит. Б, Г, П, Г2, Г3, 1"4, Г5, №1. условный номер: 50-50-20/087/2006-443.находящееся по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26 (Свидетельство о государственной регистрации права выдано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 02.12.2009 г., серия 50 НДН №443397) (Кадастровый номер 50:20:0000000:44883),	ООО "ФинансБизнесГрупп"
2	Сооружение: хозяйственно-бытовая канализация от места врезки в существующую КК4 до ввода в здание общей протяженностью 116.3 м., назначение: сооружения коммунальнойинфраструктуры,инв.№55-10058,лит.К,условныйномер:50-50-20/087/2006-447. находящееся по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26 (Свидетельство о государственной регистрации права выдано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 02.12.2009 г., серия 50 НДН №443396) (Кадастровый номер 50:20:0000000:44881)	ООО "ФинансБизнесГрупп"
3	Сооружение:ливневаяканализацияотДК-4-Ю-18к существующейДК0общей протяженностью105.13м.,назначение:сооружениякоммунальнойинфраструктуры, инв.№55-10058.лит.Д,условныйномер:50-50-20/087/2006-448.находящеесяпо адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26 (Свидетельство о государственной регистрации права выдано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 02.12.2009 г., серия 50 НДН №443395) (Кадастровый номер 50:20:0000000:44892)	ООО "ФинансБизнесГрупп"
4	Сооружение:водопровод от места врезки в существующийВК2 до ввода в здание, общейпротяженностью 168,66м.,назначение:сооружениякоммунальной инфраструктуры,инв.№55-10058,лит.Е, условныйномер:50-50-20/087/2006-449, находящееся по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26 (Свидетельство о государственной регистрации права выдано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 02.12.2009 г., серия 50 - НДН № 443394) (Кадастровый номер 50:20:0000000:448884)	ООО "ФинансБизнесГрупп"
5	Сооружение: электросеть наружного освещения, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, общей протяженностью трассы 331,82 м., инв. № 55-10058, лит. Л, условный номер: 50-50-20/101/2006-365, находящееся по адресу: Московская область, г.Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26	ООО "ФинансБизнесГрупп"
6	Сооружение: наружные сети электроснабжения, назначение: сооружения энергетики и электропередачи,общейпротяженностьютрассы382,9,инв.№55-10058.лит.Ж, условный номер: 50-50-20/101/2006-364. находящееся по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26	ООО "ФинансБизнесГрупп"

	(Свидетельство о государственной регистрации права выдано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 02.12.2009 г., серия 50 – НДН 443393) (Кадастровый номер 50:20:0000000:44893)	
7	Сооружение: высоковольтная кабельная линия, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, общей протяженностью кабеля 49,73м., инв. № 55-10058. лит. И, условный номер: 50-50-20/101/2006-366. находящаяся по адресу: Московская область, г.Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26 (Свидетельство о государственной регистрации права выдано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 02.12.2009 г., серия 50 - НДН № 443394) (Кадастровый номер 50:20:0010336:27865)	ООО "ФинансБизнесГрупп"
	<b>Оборудование, принадлежащее ООО " ФинансБизнесГрупп "</b>	
	1.8.1.Автоматизированная котельная установка "Уникон-18(36) МВт";	
	Состав: котёл Danstoker/Unicon-Danstoker Global 10 3 шт. газогорелочное устройство Oilon GP-600M 2 шт. газогорелочное устройство Oilon GKP-600M1 шт. каркасная конструкция с облицовкой4 шт. вытяжные вентиляторы 4 шт. дымовая труба1 шт. дымоход 3 комп. расширительный бак 1 шт. питательный бак2 шт. трубопровод подачи газа 1 комп. трубопровод подачи воды1 комп. модуль управления 1 шт. щит управления 7 шт. пульт управления 1 шт. щит электрический 2 шт. насос циркуляционный3 шт. питательный бак 2 шт. блок водоподготовки1 комп. пожарный гидрант4 шт. насос 7 шт. документация 2 комп. Год изготовления: 2004 г.	ООО "ФинансБизнесГрупп"
8	1.8.2.Автоматизированная котельная установка "Уникон-18(36) МВт" котёл Danstoker/Unicon-Danstoker Global 103шт. газогорелочное устройство Oilon GP-600M 2 шт. газогорелочное устройство Oilon GKP-600M 1 шт. каркасная конструкция с облицовкой 4 шт. вытяжные вентиляторы4 шт. дымовая труба 1 шт. дымоход 3 комп. расширительный бак 1 шт. питательный бак 2 шт. трубопровод подачи газа1 комп. трубопровод подачи воды 1 комп. модуль управления 1 шт. щит управления 7 шт. пульт управления 1 шт. щит электрический 2 шт. насос циркуляционный 3 шт. питательный бак 2 шт. блок водоподготовки1 комп. пожарный гидрант 4 шт. насос 7 шт. документация 2 комп. Год изготовления: 2004 г.	ООО "ФинансБизнесГрупп"
	1.8.3. Бытовка модуль 9,0х6,0 метров;Год изготовления: 2003 г.	ООО "ФинансБизнесГрупп"
	1.8.4. Передвижное бытовое помещение 2.5х3,0х2,8; Год изготовления: 2004 г.	ООО "ФинансБизнесГрупп"
9	Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010336:0258, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Мамоновский с.о., вблизи д. Лохино.	ООО "ФинансБизнесГрупп"
	<b>Итого, стоимость имущества принадлежащего ООО "ФинансБизнесГрупп"</b>	
	<b>Недвижимое имущество 2:</b>	
10	Помещение, назначение нежилое, общ. площадь 220,3 кв.м., этаж 1, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 10а, пом. I (1,2), условный № 50-50-99/066/2011-079	АО "ГТС"
11	Строение: центральный тепловой пункт № 1, назначение: нежилое, 1 этажный, общ. площадь 220,40 кв.м., инв. № 54-10089, лит.Б, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 6а, условный № 50-50-20/064/2007-337	АО "ГТС"
12	Строение: центральный тепловой пункт № 3, 1 этажный, общ. площадь 220,30 кв.м., инв. № 54-10084, лит.Б, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д.24а, условный № 50-50-20/064/2007-339.	АО "ГТС"
13	Инженерные сети – газопровод среднего давления от ГРП до котельной, протяженностью 87,93 м., инв.№ 173:054-10179, лит.Л, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, мкр-н «Кутузовский», условный № 50-50-20/115/2006-082	АО "ГТС"
14	Сооружение – ГРПБ, общ. площадь 10,10 кв.м., инв. № 55-16585, лит. Е, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, мкр-н «Кутузовский», условный № 50-50-20/115/2006/083	АО "ГТС"
15	газон, 00000519	АО "ГТС"
16	дорога, 00000507	АО "ГТС"

<b>Оборудование АО "ГТС"</b>		
17	Аквадистиллятор ДЭ-4-02	АО "ГТС"
<b>Недвижимое имущество</b>		
18	Сооружение: теплосеть, общ. Протяженность трассы 1063,22 м., от котельной до врезки в жилые дома № 4,5,6,7,8, ЦТП-1, ЦТП-2, ЦТП-3 в двухтрубном исполнении, протяженность труб 2126,44 м., назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, инв. № 16585, лит. К, условный № 50-50-20/087/2006-444, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26.	ООО «ГеоТЭК»

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Табл. 6.3

**Сведения правах на имущество в составе котельной, расположенной по адресу:  
 Московская обл., р-н Красногорский, Павшинская пойма**

№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Собственник
<b>Недвижимое имущество Павшино (Павшинский б-р д.4, соор. 1)</b>		
1	котельная №2 мощностью 50МВт, 00001042	
2	дымовая труба, 00000630	
3	сети наружного электроосвещения, 00000634	
4	ливневая канализация, 00000637	
5	газопровод высокого давления, 00001033	
6	Наружные сети электроснабжения 0,4кВ Павшинская по, 00001038	
7	ГРПБ, 00000635	
8	хоз-бытов канализация, 00000639	
9	Кабельная линия 0,4кВ Павшинская пойма, 00001037	
10	водопровод, 00000636	
11	теплосеть от камеры К3/10 до тепловой камеры К1/3, 00001034	АО «ГТС»
12	теплосеть от кот-ной до камеры К8 мкрн Павшинская, 00001036	
13	теплосеть от камеры К9 до тепловой камеры К3/10 мк, 00001035	
14	внутренние дороги с площадкой для топливозаправщик, 00000638	
15	ограждение металлическое, 00001039	
16	емкости, 00000981	
17	емкости, 00000980	
18	емкости, 00000631	
19	емкости, 00000982	
20	емкости, 00000979	
<b>Оборудование котельной (Павшино (Павшинский б-р д.4, соор. 1)):</b>		
21	пожарная сигнализация, 00001041	
22	охранная сигнализация, 00001040	
23	котел, 00000985	
24	котел, 00000632	
25	котел, 00000984	АО «ГТС»
26	котел, 00000983	
27	котел, 00000986	
28	горелки, 00000629	
29	насосная группа, 00000633	
<b>Земельные участки</b>		
30	земельный участок: земли населенных пунктов, 6 880 кв.м., кадастровый № 50:11:001 04 17:365, адрес: МО, Красногорский р-он, Павшинская пойма	ООО «ФОРЭКС»
31	земельный участок: земли населенных пунктов, 4 300 кв.м., кадастровый № 50:11:001 04 17:366, адрес: МО, Красногорский р-он, Павшинская пойма	ООО «ФОРЭКС»

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Табл. 6.4

**Сведения правах на имущество в составе котельной, расположенной по адресу:  
 г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы**

№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Собственник
<b>Балашиха (г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы)</b>		
<b>Недвижимое имущество</b>		
1	котельная на 70 МВт, назначение нежилое, 1-3 этажный, общ.площадь 1016,7 кв.м., инв.№ 001:001-11510, лит. Б, Б1, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/001/2009-370	
2	насосная станция, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 13,8 кв.м., инв.№ 001:001-11510, лит.2Б, 3Б, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-132	
3	Резервуар для резервного топлива, назначение: нежилое, инв.№ 001:001-11510, лит. Г,Г1,Г2,Г3,Г4,Г5,Г6,Г7,Г8, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-131	
4	проходная, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 33,7 кв.м., инв.№ 001:001-11510, лит.1Б, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-133	АО «ГТС»
5	теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 20, 23, назначение: теплоснабжение, протяженность 811 п.м., инв.№ 46:204:002:000062780:0002, лит.II, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-203	
6	Теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 25, 25А, 25Б, назначение: теплоснабжение, протяженность 724 п.м., инв.№ 46:204:002:000062780:0003, лит.III, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон № 22, условный № 50-50-99/023/2011-202	

№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Собственник
7	ЦТП-2, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 220,2 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062810:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/002/2011-424	
8	ЦТП-3, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 219,8 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062820:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-201	
9	ЦТП-4, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 219,8 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062830:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-200	
10	ЦТП-5, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 221,3 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062840:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-198	
11	ЦТП-6, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 220,1 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062850:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-199	
12	Магистральная теплотрасса от Котельной до ЦТП-2, ЦТП-3, ЦТП-4, ЦТП-5, ЦТП-6, назначение: теплоснабжение, протяженность 1261 м., инв. № 46:204:002:000062780:0001, лит. I, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон № 22, условный № 50-50-99/023/2011-20	ООО «ГеоТЭК»
<b>Оборудование котельной:</b>		
13	Оборудование котельной (140 наименований) Согласно договору залога №К2600/11-0888ЛВ/3010 от 22.08.2012, состав данного оборудования приведен ниже:	АО «ГТС»
	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Бак подпиточный 907-ТМ 17м3 Д2700х3000</li> <li>2 Бак расширительный №1 G3500-2625 3/5м3 Д1500мм</li> <li>3 Бак реагента 132л Д460х850мм</li> <li>4 Блок питания</li> <li>5 Вентилятор V-5 Marathon 28000м3/ч 75 кВт</li> <li>6 Вентилятор крышной ВКРСк-7.1 12537м3/4 2.2кВт</li> <li>7 Водоподогреватель пластинч. GS-08Мх12 0.75м2 ГВС</li> <li>8 Водоподогреватель пластинчатый GL-13Мх18 1.92м2 (подпиточной воды)</li> <li>9 Водосчетчик Д50 фильтровальной установки тип 28295 kit meter assy 2in NT Plstic</li> <li>10 Водосчетчик Д80 умягченной воды WPH-ZF Zenner</li> <li>11 Водосчетчик котловой Д200 РМ-5 (датчик)</li> <li>12 Водосчетчик сырой воды ВСХН-50</li> <li>13 Горелка Драйслер Marathon MC10003/5ARZ Super</li> <li>14 Грязевик hr-technik 5л вход Д15</li> <li>15 Грязевик Д700 вертикальный ТС 568.00.10</li> <li>16 Датчик движения "Coba-2UO", "Coba-3UO"</li> <li>17 Датчик по металлу</li> <li>18 Датчики ИП 212-ЗСУ</li> <li>19 Дыхательный клапан СМДК-100</li> <li>20 Емкость 100м3 Д2230х13670</li> <li>21 Жалюзи</li> <li>22 Задвижка МВЗ Д150</li> <li>23 Затвор Гранвэл Д700 с эл. приводом АУМА</li> <li>24 Затвор Naval Д400 с редуктором</li> <li>25 Затвор Naval Д400 с эл. приводом АУМА</li> <li>26 Затвор Naval Д400 с эл. приводом АУМА</li> <li>27 Затвор Naval Д400 с эл. приводом</li> <li>28 Затвор Naval Д400 с редуктором - котловые</li> <li>29 Клапан обратный CV-16 Д400 межфланцевый</li> <li>30 Клапан балансировочный резьбовой MVS-C Д25 "Данфосс"</li> <li>31 Клапан балансировочный резьбовой MVS-C Д32 "Данфосс"</li> <li>32 Клапан газовый двойной АКТ100F160 Д150</li> <li>33 Клапан Д40 тип UV4.1 4016ST (рег. дения до себя 3.8 бар) ТС 568.00.00.10 давления до себя 3.8 бар, сброс)</li> <li>34 Клапан обратный Д150</li> <li>35 Клапан обратный CV-16 Д80</li> <li>36 Клапан обратный CV-16 Д150</li> <li>37 Клапан обратный межфланцевый CV-16 Д100 -Д25</li> <li>38 Клапан опрессовки Siemens VGD40/125 Д125</li> <li>39 Клапан предохранительный Д20х32 Прегран КПП 495-01 4,0 бар, сброс в бак</li> <li>40 Клапан предохранительный VSBV25F40 Д25</li> <li>41 Клапан предохранительный Д80х125 Прегран КПП 096-01, 0,45МПа, в т/узле</li> <li>42 Клапан предохранительный 17Б2бк Д20 межстенного пространства емкости</li> <li>43 Клапан предохранительный TUV-5V-0.5-688-106DGN Д125/200</li> <li>44 Клапан предохранительный Д1 25х40 Прегран КПП 096-01 0,45 МПа, в т/узле</li> <li>45 Клапан предохранительный Д150х150 Прегран КПП 096-01 4,0 бар и 4.5 бар</li> <li>46 Клапан регулирующий температуры сетевой воды Д500 ПТ680051-500 с МЭМ-100/400-63У</li> <li>47 Клапан регулирующий Д15 VRG3-15-16, в теплоузле</li> <li>48 Клапан регулирующий Д15 VRG3-26-16, водонагрев. ГВС</li> <li>49 Клапан регулирующий Д15 VRG3-40-16, водонагрев. ХВО</li> <li>50 Клапан регулирующий типа МЭМ-100</li> <li>51 Клапан редуционный Д15 RP45-015-60-16-А21 (ГВС)</li> <li>52 Клапан редуционный Д65 RP45-015-60-16-А2 (т/узел)</li> <li>53 Клапан термозапорный КТ3001-300.02 Д300</li> <li>54 Клапан эл.магнитный Siemens SOM54 482А203 Д25</li> <li>55 Клапан электромагнитный КПЗЭ-300</li> <li>56 Клапан-редуктор Д25</li> <li>57 Клапана управляющий Fleck 2910 Д50</li> <li>58 Клапана управляющий Fleck 3150 Downflow Д50</li> <li>59 Конденсатный бак-нейтрализатор</li> </ul>	

№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Собственник
60	Компьютер + монитор	
61	Котел Viessman Vitomax 200 V241 16,5 MBт	
62	Котел Viessman Vitomax 200 V241 19,5 MBт	
63	Кран Naval Д50	
64	Кран Naval Д80 с эл. приводом AUMA (управл.ВПУ)	
65	Кран Ballomax Д300 с эл.приводом	
66	Кран Ballomax Д400 с эл.приводом	
67	Кран Ballomax Д500 с эл.приводом	
68	Кран Naval Д50 на байпасе	
69	Кран Naval Д80	
70	Кран Naval 200 фланцевый ручной	
71	Кран Naval Д150 ручной	
72	Кран газовый шаровый Д15	
73	Кран газовый шаровый Д25	
74	Кран кнопочный VE2-2-G1/2	
75	Кран межфланцевый Д32/42	
76	Кран шаровой межфланцевый ФБ-39-040-020 Д20 системы герметизации	
77	Кран шаровый Балломакс Д150-6	
78	Кран шаровый Балломакс Д300	
79	Кран шаровый латунный Techno-A Д32 -Д15	
80	Кран-балка 3т.	
81	Кран-балка 5т.	
82	Кресло	
83	Насос ГВС ALPHA Pro 25-40 0,4м3/ч 0.025 кВт	
84	Насос повысительный сырой воды CRE20-2 20м3/ч 2.2кВт	
85	Насос подпиточный CRE 20-3 20м3/ч 4 кВт	
86	Насос сетевой NB 150-250/260 800м/час 200 кВт	
87	Насос шнековый 7.5кВт	
88	Насос шунтирующий №1 NB 150-200/218 200м3/ч 3кВт	
89	Насос-дозатор Текна DPZ 602 6к x	
90	Открытия UO-102-6, UO-102-20	
91	Пожарные щиты в сборе	
92	Полки навесные	
93	Привод AUMA	
94	Пульт управления котлом "Витотроник"	
95	Расходомеры воды	
96	Регулятор высокого давления VGF80F40 80	
97	Резервуар аварийного слива 10м3	
98	Реле max и min давления SAUTER DSB-152 Д25	
99	Реле max давления Д100	
100	Реле max давления Д100	
101	Ручник ИПР-3СУ	
102	Свирель	
103	Солеприготовитель Д30х60"	
104	Стол письменный	
105	Стулья	
106	Счетчик топлива CONTOIL VZD 25FL-130 20-RV1 Д25	
107	Счетчик турбинчатый TRZ G 650 (илиG400) Д150	
108	Счетчик турбинчатый TRZ G-2500 Д300 4000м3/ч	
109	Табло "выход"	
110	Тали 1т.	
111	Телефония	
112	Тумба под документы	
113	Тумба TV	
114	Тумбочки под стол письменный	
115	Установка умягчения АТОЛЛ RFS3630/1120 10м3/ч Д942	
116	Фильтр EG-2 Д32	
117	Фильтр газовый GFK100F40-3	
118	Фильтр Д50	
119	Фильтр механический АТОЛЛ RFM 4240T 20м3/ч Д1054	
120	Фильтр сетчатый Д400 V 821 M	
121	Фильтр сетчатый фланцевый с магн. V821M L150-L40	
122	Фильтр умягчения 2-ая ступень	
123	Фильтр ФН 12-6 Д300	
124	Центральный кондиционер КЦКП-1.6 1689м3/ч 1.1кВт	
125	Центральный кондиционер КЦКП-80 7328м3/ч	
126	Частотные преобразователи сетевыми насосами	
127	Шкаф АВР	
128	Шкаф Аксон передача данных	
129	Шкаф для одежды	
130	Шкаф со стеклом под документацию	
131	Шкаф для управления горелкой MC10003.5 ARZ	
132	Шкаф управления дутьевым вентилятором	
133	Шкафы металлические	
134	Шкафы распределительные ШР	



№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Собственник
	135 Шкафы управления затворами и электродвигателями	
	136 Шкафы управления таями и кран-балками	
	137 Щит автоматического контроля и управления котлами ША	
	138 Щиты освещения	
	139 Электродвигатель дутьевого вентилятора VEM K21R 280 S2	
	140 Электроклапан Dreizler EDB11 G1 Д32	

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Часть позиций в составе объекта оценки имеет ограничение в виде ипотеки, перечень данных объектов приведен ниже:

Табл. 6.2

**Перечень объектов, имеющих ограничение в виде ипотеки**

№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Инвентарный номер	Наличие/ отсутствие Договора залога	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
<b>Однцово 1 (Чистяковой 26)</b>					
	Помещение, назначение нежилое, общ. площадь 220,3 кв.м., этаж 1, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 10а, пом. I (1,2), условный № 50-50-99/066/2011-079		Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3030	8 187 550	5 979 671
2	Строение: центральный тепловой пункт № 1, назначение: нежилое, 1 этажный, общ. площадь 220,40 кв.м., инв. № 54-10089, лит.Б, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 6а, условный № 50-50-20/064/2007-337	-	22.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3030	7 802 235	6 646 348
3	Строение: центральный тепловой пункт № 3, 1 этажный, общ. площадь 220,30 кв.м., инв. № 54-10084, лит.Б, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д.24а, условный № 50-50-20/064/2007-339.	-		7 798 695	6 643 333
4	Инженерные сети – газопровод среднего давления от ГРП до котельной, протяженность 87,93 м., инв.№ 173:054-10179, лит.Л, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, мкр-н «Кутузовский», условный № 50-50-20/115/2006-082	-	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 24.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3040	758 475	0
5	Сооружение – ГРПБ, общ. площадь 10,10 кв.м., инв. № 55-16585, лит. Е, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, мкр-н «Кутузовский», условный № 50-50-20/115/2006/083	-		88 983	76 603
<b>Однцово 2 (Чистяковой 30)</b>					
1	Котельная мощностью 108 МВт с АБК и инженерной инфраструктурой, назначение нежилое, 1-3 этажный, общ. площадью 2327,4 кв.м., инв. № 46:241:002:000082200:0001, лит.А, А1, адрес: МО, Одинцовский р-он, г.Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30. Условный № 50-50-99/044/2010-136	00000915		287 241 088	247 044 085
2	Сооружение: разводящая теплосеть от ЦТП-6 до корпусов 23 и 26, назначение: теплоснабжение, 1 этажный, общ. площадь 177,12 кв.м., инв. № 173:110-14198, лит. 11Е, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. №№ 82а, 52а, ул. Кутузовская, д. №№ 23б, 19а, 5а, условный №50-50-99/066/2011-076	00000917		4 858 908	3 874 825
3	ГПБ, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 16кв.м., инв. № 46:241:002:000081720:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30, условный № 50-50-99/049/2011-005	00000918		1 440 937	1 043 437
4	Здание: ЦТП № 1, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 274,2 кв.м., инв. № 46:241:002:000131070:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 82а, условный № 50-50-99/066/2011-058	00000919	2600/11-0888ЛВ/Д000 (Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3030)	13 961 374	12 399 562
5	Здание: ЦТП № 2, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 272,8 кв.м., инв.№ 46:241:002:000133680:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 23б, условный № 50-50-99/066/2011-059	00000920		13 686 598	11 973 883
6	Здание: ЦТП № 3, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 273,9 кв.м., инв.№ 46:241:002:000131050:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 19а, условный № 50-50-99/066/2011-074	00000921		10 221 154	8 875 725
7	Здание: ЦТП № 5, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 274,5 кв.м., инв. № 46:241:002:000131060:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 52а, условный № 50-50-99/066/2011-075	00000922		16 269 026	14 598 376
8	Здание: ЦТП № 6, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 273,4 кв.м., инв. № 46:241:002:000131040:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 5а, условный № 50-50-99/066/2011-057	00000923		10 676 869	9 170 035
9	Сооружение: теплосеть, протяженность трассы 503,74 м., инв. № 173:054-10113, лит. Т, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 2,12,18,24, условный № 50-50-20/064/2007-340	00000925		11 097 238	0
10	Сооружение: сеть ливневой канализации, назначение: НЕЖИЛОЕ, ПРОТЯЖЕННОСТЬ ТРАССЫ 3440,09 М., ИНВ.№ 173:054:-10113, ЛИТ. Л, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 2,6,6а,8,10а,12,14,16,18,22,24,24а, условный № 50-50-20/064/2007-341	0000926		9 736 759	0
<b>Оборудование котельной:</b>					
1	Оборудование котельной (140 наименований) Согласно договору залога №К2600/11-0888ЛВ/3010 от 22.08.2012	00000952	2600/11-0888ЛВ/Д000 (Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от	200 163 827	200 163 827



№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Инвентарный номер	Наличие/ отсутствие Договора залога	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
			22.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3030		
<b>Балашиха (г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы)</b>					
<b>Недвижимое имущество 1:</b>					
1	котельная на 70 МВт, назначение нежилое, 1-3 этажный, общ.площадь 1016,7 кв.м., инв.№ 001:001-11510, лит. Б, Б1, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/001/2009-370	00000929		152 112 154	129 577 020
2	насосная станция, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 13,8 кв.м., инв.№ 001:001-11510, лит. 2Б, 3Б, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-132	00000930		1 218 113	838 442
3	Резервуар для резервного топлива, назначение: нежилое, инв.№ 001:001-11510, лит. Г,Г1,Г2,Г3,Г4,Г5,Г6,Г7,Г8, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-131	00000931		13 025 364	8 965 510
4	проходная, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 33,7 кв.м., инв.№ 001:001-11510, лит. 1Б, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-133	00000932		3 244 056	2 232 922
5	теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 20, 23, назначение: теплоснабжение, протяженность 811 п.м., инв.№ 46:204:002:000062780:0002, лит. II, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-203	00000934	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 27.09.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3020	12 338 792	9 785 938
6	Теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 25, 25А, 25Б, назначение: теплоснабжение, протяженность 724 п.м., инв.№ 46:204:002:000062780:0003, лит. III, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон № 22, условный № 50-50-99/023/2011-202	00000935		9 429 534	7 478 596
7	ЦТП-2, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 220,2 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062810:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/002/2011-424	00000936		7 549 317	6 519 865
8	ЦТП-3, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 219,8 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062820:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-201	00000937		7 484 440	6 463 835
9	ЦТП-4, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 219,8 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062830:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-200	00000938		7 460 848	6 443 460
10	ЦТП-5, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 221,3 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062840:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-198	00000939		7 814 722	6 749 078
11	ЦТП-6, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 220,1 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062850:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-199	00000940	7 890 643	6 814 646	
<b>Оборудование котельной:</b>					
1	Оборудование котельной (137 наименований) Согласно договору залога №К2600/11-0888ЛВ/3010 от 22.08.2012	00000953	Договор залога от 22.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3010	105 400 810	47 296 603
<b>Павшино (Павшинский б-р д.4, соор. 1)</b>					
<b>Недвижимое имущество</b>					
1	котельная №2 мощностью 50МВт, 00001042	00001042	Отсутствует	44 554 218	40 481 394
2	дымовая труба, 00000630	00000630	Отсутствует	18 139 382	12 727 576
3	сети наружного электроосвещения, 00000634	00000634	Отсутствует	117 695	69 302
4	ливневая канализация, 00000637	00000637	Отсутствует	1 006 757	706 398
5	газопровод высокого давления, 00001033	00001033	Отсутствует	11 999 754	7 341 026
6	Наружные сети электроснабжения 0,4кВ Павшинская по, 00001038	00001038	Отсутствует	166 856	121 350
7	ГРПБ, 00000635	00000635	Отсутствует	926 128	787 594
8	хоз-бытов канализация, 00000639	00000639	Отсутствует	418 918	293 937
9	Кабельная линия 0,4кВ Павшинская пойма, 00001037	00001037	Отсутствует	452 430	411 073
10	водопровод, 00000636	00000636	Отсутствует	20 957	14 705
11	теплосеть от камеры К3/10 до тепловой камеры К1/3, 00001034	00001034	Отсутствует	29 866 462	18 771 694
12	теплосеть от кот-ной до камеры К8 мкрн Павшинская, 00001036	00001036	Отсутствует	63 969 732	39 134 425
13	теплосеть от камеры К9 до тепловой камеры К3/10 мк, 00001035	00001035	Отсутствует	36 414 023	22 276 814
14	внутренние дороги с площадкой для топливозаправщик, 00000638	00000638	Отсутствует	6 294 137	4 433 414
15	ограждение металлическое, 00001039	00001039	Отсутствует	923 189	671 411
16	емкости, 00000981	00000981	Отсутствует	1 410 748	514 508
17	емкости, 00000980	00000980	Отсутствует	410 748	514 508
18	емкости, 00000631	00000631	Отсутствует	1 410 748	514 508
19	емкости, 00000982	00000982	Отсутствует	1 410 748	514 508
20	емкости, 00000979	00000979	Отсутствует	1 410 748	514 508
<b>Оборудование</b>					
1	пожарная сигнализация, 00001041	00001041	Отсутствует	89 627	41 140
2	охранная сигнализация, 00001040	00001040	Отсутствует	65 136	29 899
3	котел, 00000985	00000985	Договор залога от 13.12.2011 №	12 974 216	4 731 773
4	котел, 00000632	00000632		12 974 216	4 731 773

№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Инвентарный номер	Наличие/ отсутствие Договора залога	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
5	котел, 00000984	00000984	K2600/11-	12 974 216	4 731 773
6	котел, 00000983	00000983	0768ЛВ/3040	12 974 216	4 731 773
7	котел, 00000986	00000986		12 974 216	4 731 773
8	горелки, 00000629	00000629		40 420 187	14 741 480
9	насосная группа, 00000633	00000633		4 519 227	520 653
<b>Имущественные права</b>					
1	Права и обязанности по договору аренды № 04-06/252-1-Пав от 01.04.16 с ООО "ФОРЕКС" земельных участков с кадастровыми номерами №50:11:0010417:365 №50:11:0010417:366, на 11 месяцев. <sup>6</sup>		Отсутствует	-	-
<b>Итого</b>				<b>1 270 248 150</b>	<b>957 462 313</b>

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Договора Заказчиком не предоставлялись, в связи с конфиденциальностью информации. Учитывая цели настоящего отчета, данное обременение не влияет на результаты оценки

В целях настоящего отчета, данное обременение в дальнейших расчетах не учитывались, и оценке подлежит право собственности на объект оценки без ограничений и обременений.

Ниже приведены сведения о собственнике объекта оценки.

Табл. 6.5

#### Сведения о АО "ГТС"

Полное и сокращенное наименование	Акционерное общество "Городские ТеплоСистемы" (АО "ГТС")
Юридический адрес	143005, Московская обл., Одинцовский район, г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы
ИНН	5038040611
КПП	503201001
ОГРН	1035007559058
Дата государственной регистрации	31.03.2003

Источник информации: сайт раскрытия информации (<http://www.e-disclosure.ru/>)

В состав объекта оценки не входят земельные участки (кроме участков, расположенных в г. Красногорск). Согласно ст. 552 ГК РФ "По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования", следовательно, учитывая предполагаемое использование результатов оценки, стоимость права аренды необходимо учесть в стоимости улучшений.

Четыре котельные расположены на земельных участках, перечень, которых приведен ниже:

Табл. 6.3

#### Перечень земельных участков, на которых расположены котельные

Наименование земельного участка	Адрес расположения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Категория земельного участка	Вид разрешенного использования
Земельный участок общей площадью 8 240 кв. м, (Право аренды)	Московская область, г. Балашиха, мкр. 22	50:15:011103:53	8 240	земли населенных пунктов	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленного и коммунального хозяйства
Земельный участок общей площадью 4 107 кв. м, (Право аренды)	Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 26	50:20:0010336:025	4 107	земли населенных пунктов	для жилищного строительства с развитой инфраструктурой
Часть земельного участка, общей площадью 492 293 кв. м, (Право аренды)	Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30	50:20:0010336:30417	492 293	земли населенных пунктов	для строительства жилых комплексов

<sup>6</sup> Права на земельный участок не имеет ограничений/обременений. Право собственности на земельный участок имеет обременение в виде договора залога: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 24.11.2011 № К2600/11-0768ЛВ/303

Наименование земельного участка	Адрес расположения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Категория земельного участка	Вид разрешенного использования
Земельный участок общей площадью 6 880 кв. м. (Право аренды)	Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма	50:11:0010417:365	6 880	земли населенных пунктов	для размещения объектов и сооружений коммунального хозяйства
земельный участок общей площадью 4 300 кв. м., кадастровый №, адрес:	Московская область, Красногорский р-он, Павшинская пойма	50:11:001 04 17:366	4 300	земли населенных пунктов	для размещения объектов и сооружений коммунального хозяйства

*Источник информации: данные Заказчика*

В отношении земельных участков расположенных по адресу Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма, с кадастровым № 50:11:0010417:365, 50:11:0010417:366 заключен договор аренды земельного участка от 15.09.2010 г., № 01-04/2010 и дополнительное соглашение к данному договору. На данном земельном участке, кроме оцениваемых объектов движимого и недвижимого имущества прочие объекты отсутствуют. Данный земельный участок находится в собственности ООО "ФОРЭКС".

Согласно Постановлению №712 /5-ПА от 27. 05. 2013 г. Администрации городского округа Балашиха вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым № 50:15:011103:53 общей площадью 8 240 кв. м изменился с вида разрешенного использования с "под жилую застройку" на "для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленного и коммунального хозяйства".

Договор аренды на земельный участок с кадастровыми номерами 50:20:0010336:025 и 50:15:011103:53 Заказчиком не был предоставлен. Согласно п. 3 ст. 35 Земельного Кодекса РФ "Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу." Так как собственником улучшений является АО "ГТС", преимущественное право на заключение договора аренды принадлежит АО "ГТС". Таким образом, Оценщик исходил из допущения, что данный земельный участок принадлежит АО "ГТС" на праве аренды.

В соответствии с п. 2 ст. 621 "Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок". Учитывая вышесказанное, в рамках настоящего отчета, Оценщик исходит из допущения, что земельный участок принадлежит АО "ГТС" на праве аренды.

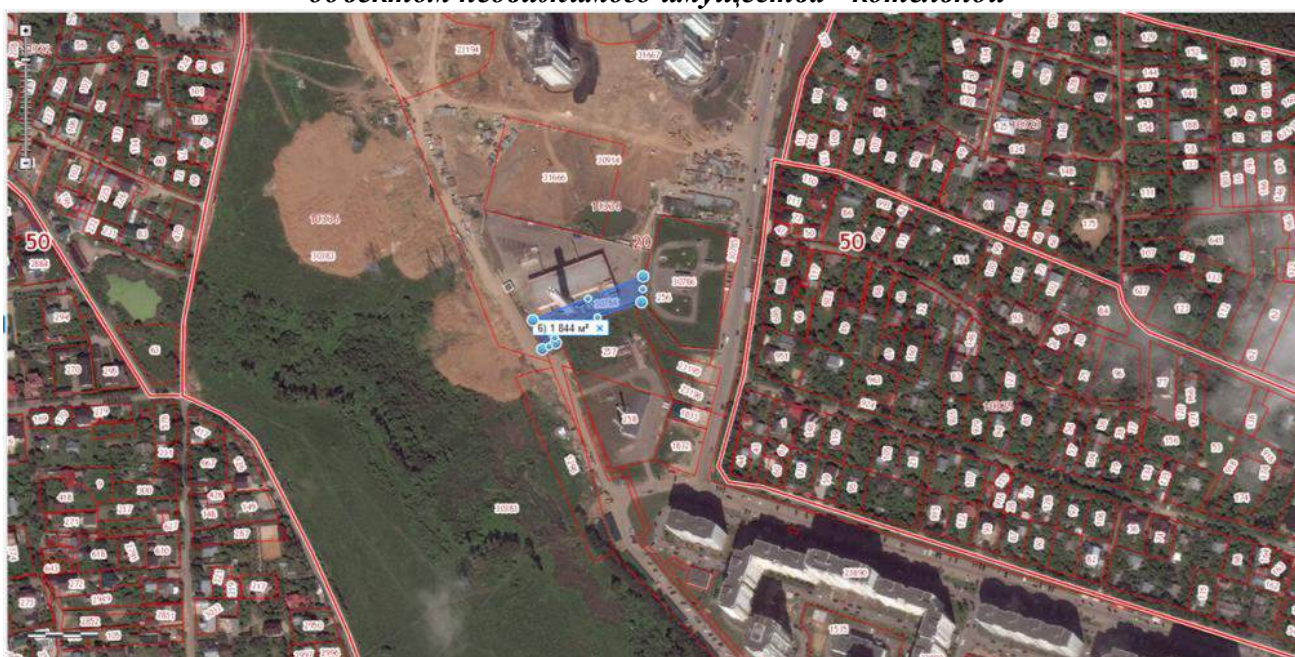
Земельный участок общей площадью 492 293 кв. м, с кадастровым. № 50:20:0010336:30417, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства жилых комплексов, расположенный по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30 представляет собой земельный массив под жилым микрорайоном, на котором помимо оцениваемых объектов движимого и недвижимого имущества располагаются многоэтажные жилые дома и другие объекты социальной инфраструктуры. Под котельную земельный участок в настоящее время не выделен. Согласно справке, предоставленной АО "ГТС" документы по межеванию земельного участка находятся на рассмотрении в Федеральном государственном бюджетном учреждении «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии». Предварительная площадь земельного участка, в соответствии с данными предоставленными Заказчиком, составляет 9 550 кв. м. Согласно данным публичной кадастровой карты объект недвижимого имущества – котельная заходит на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010336:256. Текущий вид разрешенного использования участка с кадастровым номером 50:20:0010336:256 - для



сельскохозяйственного производства. По данным портала Росреестр площадь, приходящаяся на котельную (земельный участок с кадастровым № 50:20:0010336:256) составляет 1 844 кв. м.<sup>7</sup> Данная площадь учитывается в проекте межевания земельного участка и входит в общую предполагаемую площадь земельного участка - 9 550 кв. м. При проведении оценки Оценщик исходит из допущения, что собственник оцениваемого земельного участка осуществит выкуп части земельного участка с кадастровым № 50:20:0010336:256, с видом разрешенного использования, соответствующим текущему использованию улучшений, расположенных на нем. Оценка произведена, исходя из допущения о том, что в ближайшее время право долгосрочной аренды на земельные участки будет оформлено. Таким образом в рамках настоящего отчета оценивается право аренды на земельные участки.

*Рисунок 6.1*

**Определение площади земельного участка с кадастровым № 50:20:0010336:256 под объектом недвижимого имущества - котельной**



*Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>*

При проведении оценки Оценщик исходит из допущения, что после проведения межевания земельного участка с кадастровым № 50:20:0010336:30417, на земельный участок общей площадью 9 550 кв. м, будет оформлено право аренды, в отношении АО "ГТС", так как собственником улучшений, расположенных на данном участке, является АО "ГТС". Таким образом, в процессе оценки учитывается право аренды на земельный участок общей площадью 9 550 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30.

Таким образом, оценке подлежит право собственности на оцениваемые объекты без ограничений и обременений с учетом права долгосрочной аренды на земельные участки в составе стоимости улучшений, на которых располагаются оцениваемые объекты.

**6.4. Описание местоположения объекта оценки**

Целью данного раздела Отчета является анализ экономических, физических и прочих характеристик объекта, определяющих или оказывающих влияние на стоимость объекта, его привлекательность для конечных потребителей.

<sup>7</sup> <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>; расчеты Оценщика.

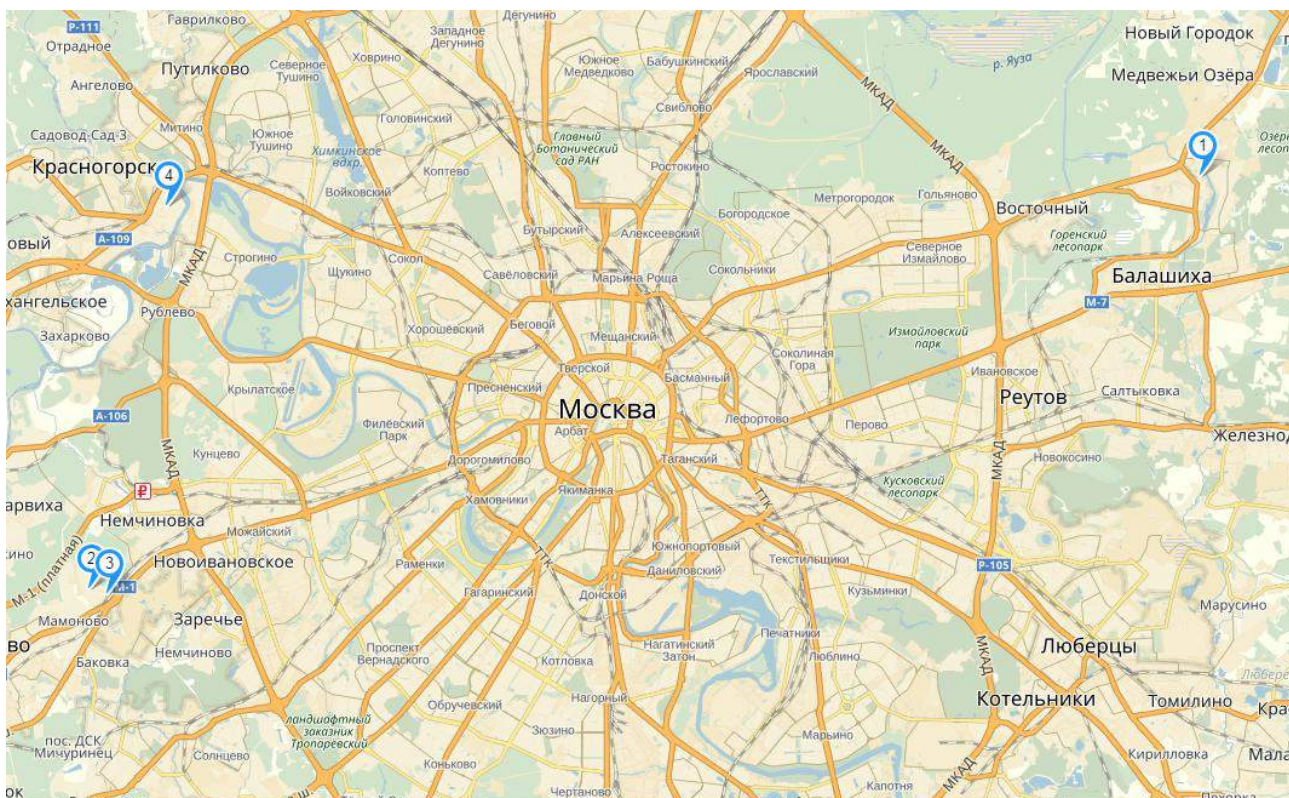


Объект оценки расположен на 4 участках<sup>8</sup>:

1. Московская область, г. Балашиха, мкр. 22;
2. Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30;
3. Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 26;
4. Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма.

Рисунок 6.2

**Схематическое изображение местоположения оцениваемых объектов на карте Московской области**



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

**Описание города Балашиха Московской области<sup>9</sup>**

Балашиха - город в России, в центре Московской области, крупнейший город области и крупнейший населенный пункт городского округа Балашиха. Основан в 1830 году. Население города (без учета присоединенного в 2015 г. города Железнодорожного) составляло 260 704 чел. (2015 г.). С учётом присоединённого г. Железнодорожного — 412 689 человек.

После расширения в 2003—2004 годах город занимает обширную территорию к востоку от Москвы, простираясь с севера на юг на 16 км, а с запада на восток на 19 км.

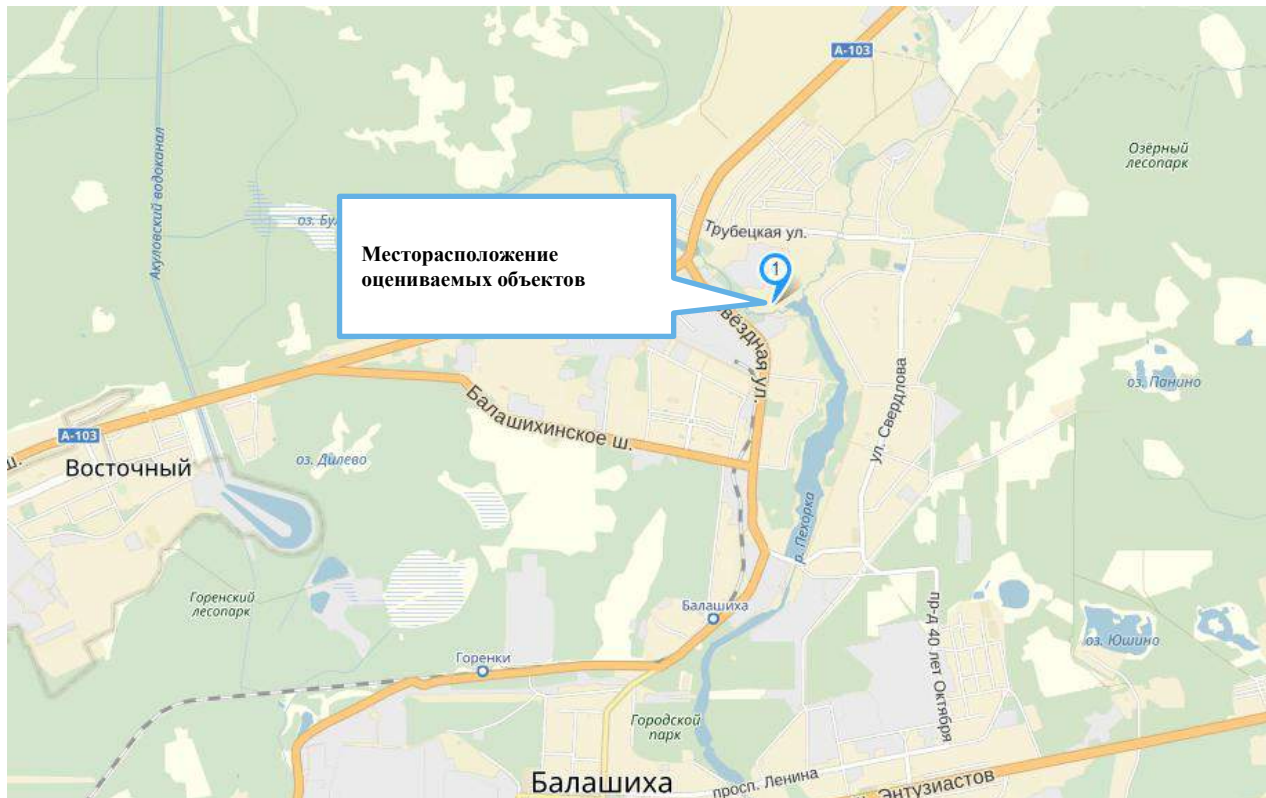
<sup>8</sup> Уточненные адреса для каждого оцениваемого объекта указаны в п. 6.1. настоящего отчета.

<sup>9</sup> ru.wikipedia.org



Рисунок 6.3

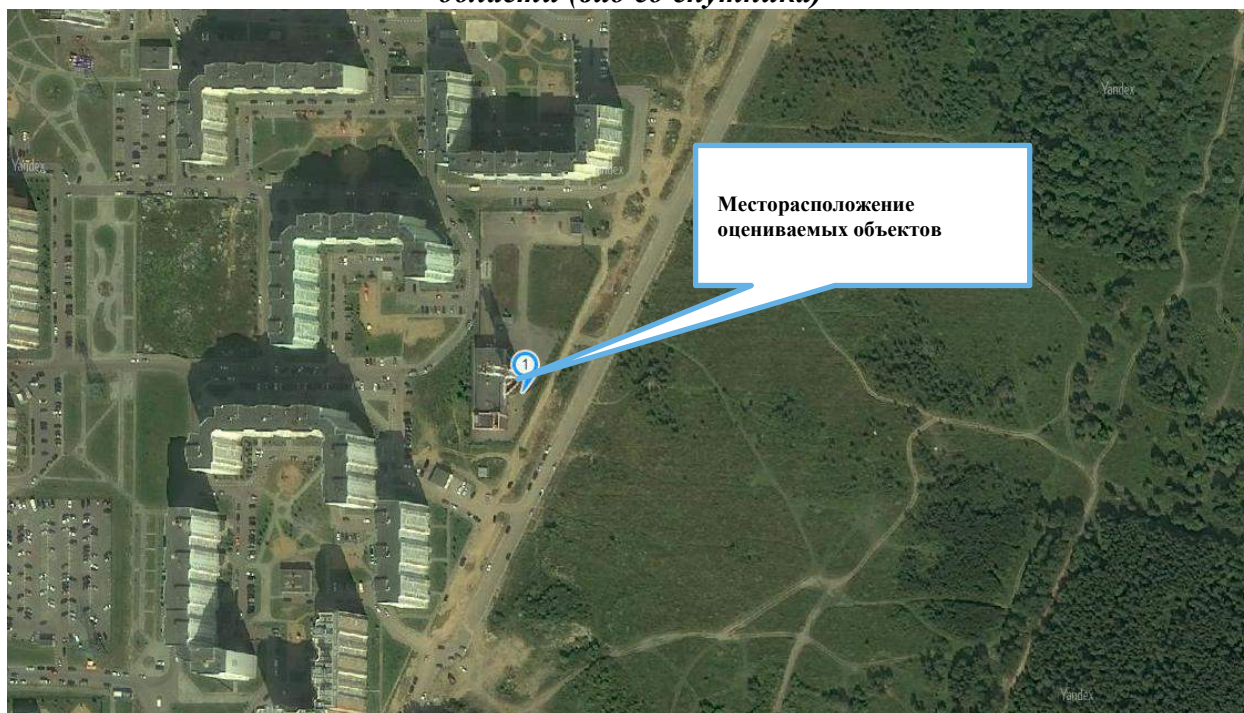
**Локальное расположение оцениваемых объектов на карте г. Балашиха Московской области**



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

Рисунок 6.4

**Локальное расположение оцениваемых объектов на карте г. Балашиха Московской области (вид со спутника)**



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



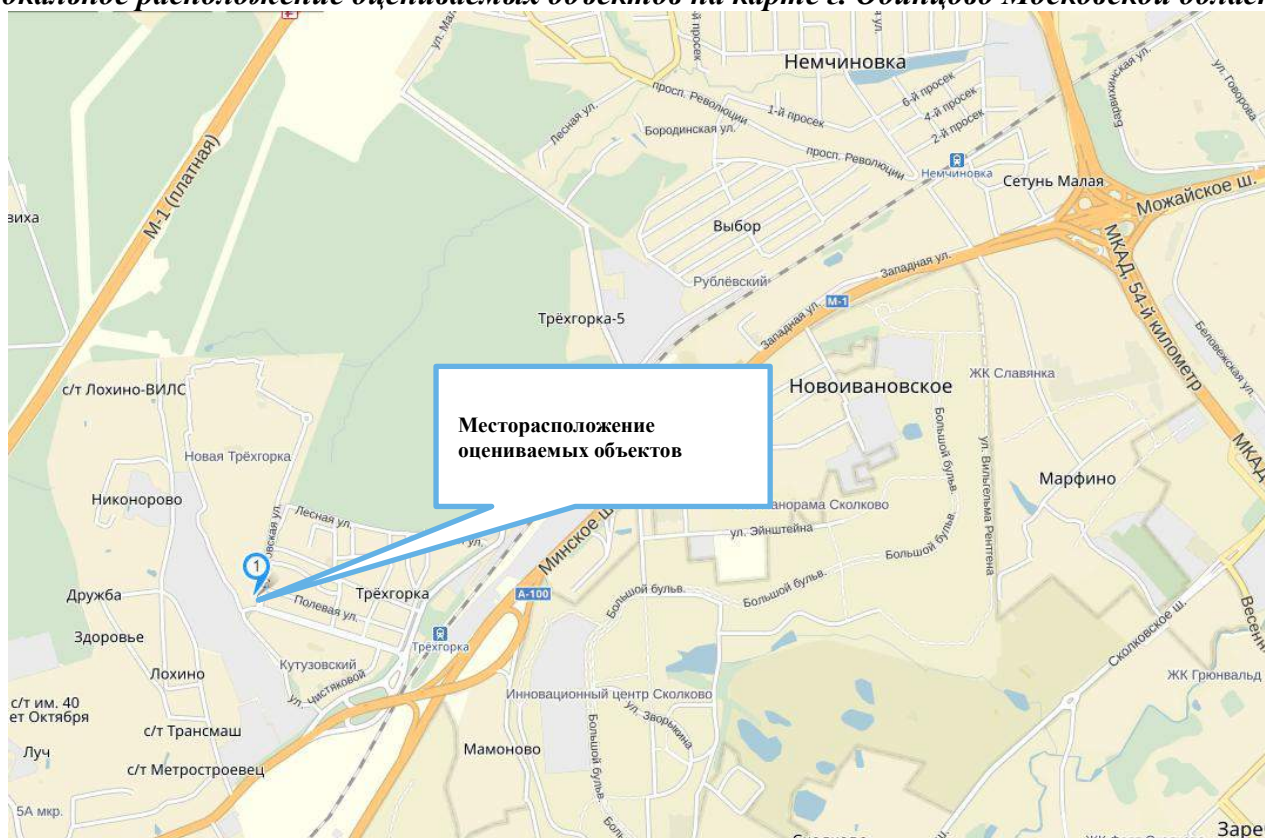
## Описание города Одинцово Московской области

Одинцово — город (с 1957 года) в России, административный центр Одинцовского муниципального района Московской области, крупнейший населённый пункт городского поселения Одинцово и Одинцовского района. Западный пригород Москвы. Через Одинцово проходит Можайское шоссе, на юге к черте города примыкает федеральная автодорога М1.

Численность населения по состоянию на 1 января 2015 г. составляет 141 429 чел.

Рисунок 6.5

### Локальное расположение оцениваемых объектов на карте г. Одинцово Московской области



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

Рисунок 6.6

**Локальное расположение оцениваемых объектов на карте г. Одинцово Московской области, расположенных по адресу: г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30. (вид со спутника)**



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

Рисунок 6.7

**Локальное расположение оцениваемых объектов на карте г. Одинцово Московской области, расположенных по адресу: г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26. (вид со спутника)**



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

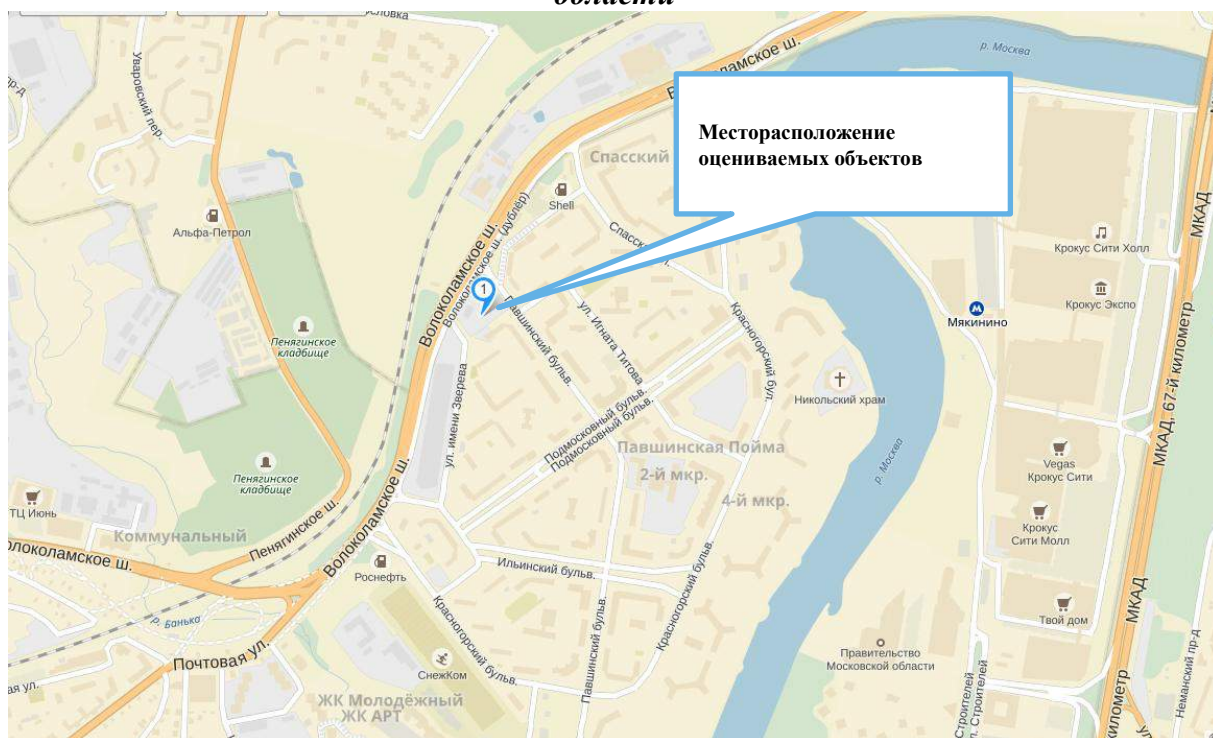


## Описание города Красногорска Московской области

Красногорск - город в России, административный центр Красногорского района Московской области. Вместе с деревнями Гольево и Ивановское составляет муниципальное образование Городское поселение Красногорск. Численность населения по состоянию на 1 января 2015 г. составляет 137 587 чел.

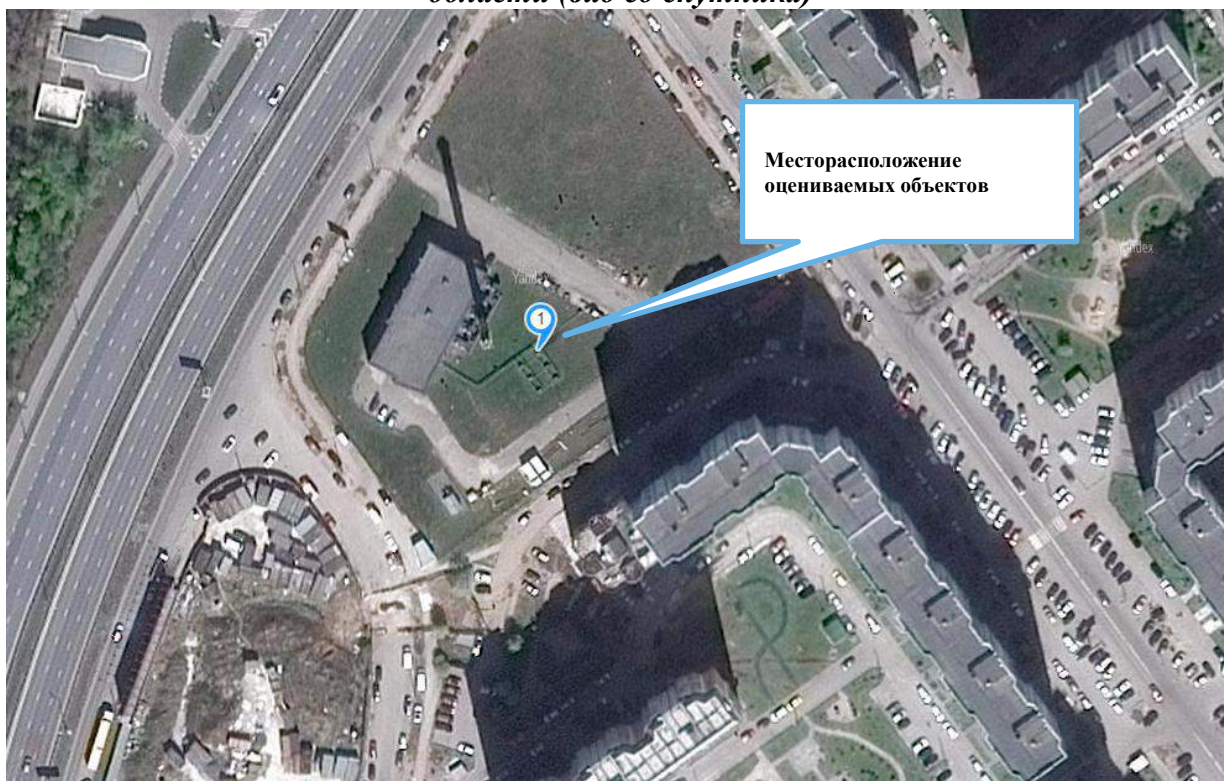
Рисунок 6.8

### Локальное расположение оцениваемых объектов на карте г. Красногорска Московской области



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

**Локальное расположение оцениваемых объектов на карте г. Красногорска Московской области (вид со спутника)**



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

В результате анализа местоположения оцениваемых объектов было установлено, что Объекты располагаются в ближайшем Подмосковье, на удалении до 10 км от МКАД, характеризуются удобным местоположением, хорошими подъездными путями. Типичное использование окружающей застройки - многоквартирные жилые дома.

**6.5. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки**

Ниже приведены характеристики котельных в состав которых входит оцениваемое имущество

Табл. 6.4

**Описание котельной мощностью 108 Мвт, расположенной по адресу: Московская область г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30**

<b>Описание котельной мощностью 108 мВт, расположенной по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой д. 30</b>	
<b>Общая информация</b>	
Наименование объекта:	Имущественный комплекс – котельная мощностью 108 мВт, предназначенная для производства и предоставления отопительных услуг потребителям
Назначение:	Снабжение теплом жилого микрорайона
Вид права:	Собственность.
<b>Местоположение</b>	
Район	Одинцовский
Адрес объекта:	Московская обл., г. Одинцово, ул. Чистяковой д. 30
Удаленность от МКАД:	5 км
Удобство доступа к зданию (помещению):	Хорошее
Благоустройство территории:	Подъездные дороги, площадки, заборы
Заключение об экологическом состоянии района:	Благоприятное
<b>Физические характеристики</b>	
Установленная мощность котельных установок:	108 МВт
Объем производства тепла:	130 000 Гкалл/год
Температурный график отпуска тепла:	115-70 °С

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Табл. 6.5

**Описание котельной мощностью 36 Мвт, расположенной по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 26**

**Описание котельной мощностью 36 мВт, расположенной по адресу: Московская обл., г. Одинцово, ул. Чистяковой д. 26**

**Общая информация**

Наименование объекта:	Имущественный комплекс – котельная мощностью 36 мВт, предназначенная для производства и предоставления отопительных услуг потребителям
Назначение:	Снабжение теплом жилого микрорайона
Вид права:	Собственность.
<b>Местоположение</b>	
Район	Одинцовский
Адрес объекта:	Московская обл., г. Одинцово, ул. Чистяковой д. 26
Удаленность от МКАД:	5 км
Удобство доступа к зданию (помещению):	Хорошее
Благоустройство территории:	Подъездные дороги, площадки, заборы, газон
Заключение об экологическом состоянии района:	Благоприятное
<b>Физические характеристики</b>	
Установленная мощность котельных установок:	36 МВт (2 установки по 18 мВт)
Объем производства тепла:	45 000 Гкалл/год
Температурный график отпуска тепла:	115-70 °С

*Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком*

Табл. 6.6

**Описание котельной мощностью 50 Мвт, расположенной по адресу: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма**

**Описание котельной мощностью 50 МВт, расположенной по адресу: Московская обл., р-н Красногорский, Павшинская пойма**

**Общая информация**

Наименование объекта:	Имущественный комплекс – котельная мощностью 50 МВт, предназначенная для производства и предоставления отопительных услуг потребителям
Назначение:	Снабжение теплом жилого микрорайона
Вид права:	Собственность
<b>Местоположение</b>	
Район	Красногорский
Адрес объекта:	Московская обл., р-н Красногорский, Павшинская пойма
Удаленность от МКАД:	5 км
Удобство доступа к зданию (помещению):	Хорошее
Благоустройство территории:	Подъездные дороги, площадки, заборы
Заключение об экологическом состоянии района:	Благоприятное
<b>Физические характеристики</b>	
Установленная мощность котельных установок:	50 МВт
Объем производства тепла:	80 000 Гкалл/год
Температурный график отпуска тепла:	115-70 °С

*Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком*

Табл. 6.7

**Описание котельной мощностью 70 Мвт, расположенной по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 22**

**Описание котельной мощностью 70 Мвт, расположенной по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы**

**Общая информация**

Наименование объекта:	Имущественный комплекс – котельная мощностью 70 Мвт, предназначенная для производства и предоставления отопительных услуг потребителям
Назначение:	Снабжение теплом жилого микрорайона
Вид права:	Собственность.
<b>Местоположение</b>	
Адрес объекта:	Московская обл., г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы
Удаленность от МКАД:	9 км
Удобство доступа к зданию (помещению):	Хорошее
Благоустройство территории:	Подъездные дороги, площадки, заборы
Заключение об экологическом состоянии района:	Благоприятное
<b>Физические характеристики</b>	
Установленная мощность котельных установок:	70 Мвт
Объем производства тепла:	70 000 Гкалл/год
Температурный график отпуска тепла:	115-70 °С

*Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком*

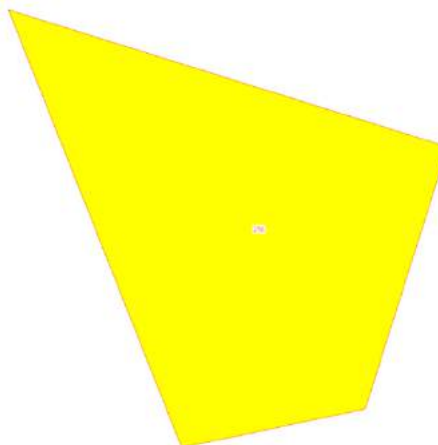
В таблицах ниже приведены количественные и качественные характеристики земельных участков на которых расположены объекты оценки:

Табл. 6.8

**Количественные и качественные характеристики земельного участка, с кадастровым номером: 50:20:0010336:258**

Наименование	Характеристики
Права на земельный участок	Собственность
Правообладатель	ООО "ФинансБизнесГрупп"
Обременение	Аренда (в том числе субаренда) АО "ГТС"
Кадастровый номер земельного участка	50:20:0010336:258

Конфигурация земельного участка



Окружающая территория	Локальная промзона, жилой микрорайон
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	82 447 819,7
Адрес места расположения земельного участка:	Московская обл., р-н Одинцовский, с/о Мамоновский, вблизи д. Лохино
Общая площадь земельного участка, кв. м	4 107,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для жилищного строительства с развитой инфраструктурой
Удаленность от МКАД:	5 км
Направление/шоссе:	Минское
Коммуникации:	Электричество – проходит по участку;
	Водоснабжение – проходит по участку;
	Канализация – проходит по участку;
	Газоснабжение – проходит по участку.
Подъездные пути	Асфальтная автодорога.

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 6.9

**Количественные и качественные характеристики земельного участка, с кадастровым номером: 50:20:0010336:30417**

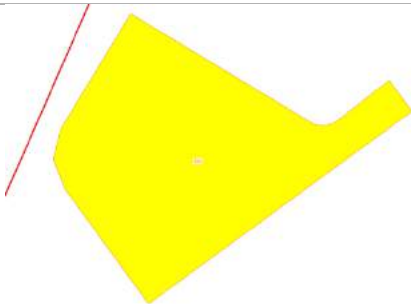
Наименование	Характеристики
Права на земельный участок	Собственность
Правообладатель	Администрация
Обременение	Аренда
Кадастровый номер земельного участка	50:20:0010336:30417
Окружающая территория	Локальная промзона, жилой микрорайон
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	82 447 819,7
Адрес места расположения земельного участка:	Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30
Общая площадь земельного участка, кв. м	492 293
Эффективная площадь земельного участка для эксплуатации котельной, кв. м	9 550
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для жилищного строительства с развитой инфраструктурой
Удаленность от МКАД:	5 км
Направление/шоссе:	Минское
Коммуникации:	Электричество – проходит по участку;
	Водоснабжение – проходит по участку;
	Канализация – проходит по участку;
	Газоснабжение – проходит по участку.
Подъездные пути	Асфальтная автодорога.

Источник информации: данные Заказчика



Табл. 6.10

**Количественные и качественные характеристики земельного участка, с кадастровым номером: 50:11:0010417:365**

Наименование	Характеристики	Источник информации
Права на земельный участок	Аренда	Договор аренды № 01-04/2010 от 15 сентября 2010 г.
Право пользования	АО "ГТС"	Договор аренды № 01-04/2010 от 15 сентября 2010 г.
Правообладатель	ООО "ФОРЭКС"	Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АЕН № 390150, дата выдачи 17.06.2013
Обременение	ипотека, прочие ограничения и обременения (аренда)	Данные "Росреестр" (rosreestr.ru), Договор аренды № 01-04/2010 от 15 сентября 2010 г.
Кадастровый номер земельного участка	50:11:0010417:365	Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АЕН № 390150, дата выдачи 17.06.2013
Конфигурация земельного участка		Данные Публичной кадастровой карты: <a href="http://maps.rosreestr.ru">http://maps.rosreestr.ru</a>
Окружающая территория	Локальная промзона, жилой микрорайон	Данные визуального осмотра
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	33 133 185,6	Данные Публичной кадастровой карты: <a href="http://maps.rosreestr.ru">http://maps.rosreestr.ru</a>
Адрес места расположения земельного участка:	Московская обл., р-н Красногорский, Павшинская пойма	Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АЕН № 390150, дата выдачи 17.06.2013
Общая площадь земельного участка, кв. м	6 880,0	Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АЕН № 390150, дата выдачи 17.06.2013
Категория земель	Земли населенных пунктов	Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АЕН № 390150, дата выдачи 17.06.2013
Разрешенное использование:	Для размещения объектов и сооружений коммунального хозяйства	Данные Публичной кадастровой карты: <a href="http://maps.rosreestr.ru">http://maps.rosreestr.ru</a>
Удаленность от МКАД:	5 км от МКАД	Инструмент "Яндекс.Карты"
Направление/шоссе:	Волоколамское	Инструмент "Яндекс.Карты"
Коммуникации:	Электричество – проходит по участку; Водоснабжение – проходит по участку; Канализация – проходит по участку; Газоснабжение – проходит по участку.	Данные визуального осмотра
Подъездные пути	Асфальтная автодорога.	

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 6.11

**Количественные и качественные характеристики земельного участка, с кадастровым номером: 50:11:0010417:366**

Наименование	Характеристики
Права на земельный участок	Аренда
Право пользования	АО "ГТС"
Правообладатель	ООО "ФОРЭКС"
Обременение	ипотека, прочие ограничения и обременения (аренда)
Кадастровый номер земельного участка	50:11:0010417:366
Конфигурация земельного участка	

Наименование	Характеристики
Окружающая территория	Локальная промзона, жилой микрорайон
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	20 708 241,0
Адрес места расположения земельного участка:	Московская обл., р-н Красногорский, Павшинская пойма
Общая площадь земельного участка, кв. м	4 300,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов и сооружений коммунального хозяйства
Удаленность от МКАД:	5 км от МКАД
Направление/шоссе:	Волоколамское
Коммуникации:	Электричество – проходит по участку;
	Водоснабжение – проходит по участку;
	Канализация – проходит по участку;
	Газоснабжение – проходит по участку.
Подъездные пути	Асфальтная автодорога.

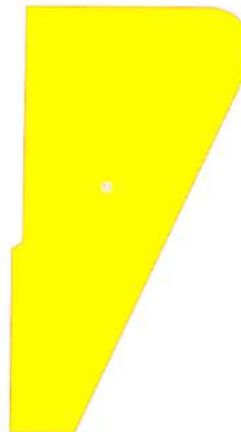
Источник информации: данные Заказчика

Табл. 6.12

**Количественные и качественные характеристики земельного участка, с кадастровым номером: 50:15:0011103:53**

Наименование	Характеристики
Права на земельный участок	Аренда
Право пользования (арендатор)	АО "ГТС"
Собственник	Администрация городского округа Балашиха
Кадастровый номер земельного участка	50:15:0011103:53

Конфигурация земельного участка



Окружающая территория	Локальная промзона, жилой микрорайон
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	45 218 071,20
Адрес места расположения земельного участка:	Московская область, г. Балашиха, мкр. 22
Общая площадь земельного участка, кв. м	8 240,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Удаленность от МКАД:	9 км. от МКАД
Направление/шоссе:	Щелковское, Балашихинское
Коммуникации:	Электричество – проходит по участку;
	Водоснабжение – проходит по участку;
	Канализация – проходит по участку;
	Газоснабжение – проходит по участку.
Подъездные пути	Асфальтная автодорога.

Источник информации: данные Заказчика

**Описание количественных и качественных характеристик улучшений**

Объектом оценки являются объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащие АО "ГТС".

Описание объектов движимого и недвижимого имущества составлено на основании информации, предоставленной Заказчиком.

В таблице ниже представлены технико-экономические показатели оцениваемых объектов недвижимого имущества, сгруппированные по участкам расположения.

**Технико-экономические показатели объектов недвижимого имущества, в составе котельной расположенной по адресу: Московская область г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30**

№ п/п	Основное средство	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость,	Дата ввода в эксплуатацию	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер	Общая площадь здания, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Год постройки	Преобладающая высота потолков, м.	Строительный объем, куб. м.	Материал несущих конструкций
1	котельная мощностью 108МВт с АБК и инженерной инфр. 00000915, 30.12.2011, 144 067 796.61, Десятая группа (свыше 30 лет)	287 241 088,00	247 044 084,60	30.12.2011	2011	00000915	2 327,40		2009			
1.1	котельная				2011			1 687,00	2009	4,30	17 326,00	ж/б панели, гипскартон
1.2	пристройка				2011			201,90	2009	2,90	2 143,00	кирпичные
2	разводящая теплосеть от ЦТП-6 до корп.23 и 26, 00000917, 30.12.2011, 2 118 644.07, Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)	4 858 908,00	3 874 825,32	30.12.2011	2011	00000917						протяженность трубопроводов - 700,4
2.1	теплосеть				2011							сталь
2.2	водопровод				2011							Изопрофлекс - А
2.3	водопровод				2011							Изопрофлекс - А
2.4	теплосеть				2011							сталь
2.5	водопровод				2011							Изопрофлекс - А
3	ГРПБ: нежилое, общей площадью 16 кв.м., 00000918, 30.12.2011, 847 457.63, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	1 440 937,00	1 043 436,96	30.12.2011	2011	00000918	16,00	18,10	2009	2,30	41,00	металлические
4	ЦТП №1, нежилое, 1-этажный, общ. Пл.274,2 кв.м., 00000919, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	13 961 374,09	12 399 562,30	30.12.2011	2011	00000919	274,20	303,30	2009	5,10	1 614,00	керамзитобетонные панели
5	ЦТП №2, нежилое, 1-этажный, общ. Пл.272,8 кв.м., 00000920, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	13 686 598,40	11 973 882,69	30.12.2011	2011	00000920	272,80	303,30	2011	5,10	1 623,00	керамзитобетонные панели
6	ЦТП №3, нежилое, 1-этажный, общ. Пл.273,9 кв.м., 00000921, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	10 221 153,84	8 875 725,21	30.12.2011	2011	00000921	273,90	302,70	2008	5,10	1 644,00	керамзитобетонные панели
7	ЦТП №5, нежилое, 1-этажный, общ. Пл.274,5 кв.м., 00000922, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	16 269 026,34	14 598 375,64	30.12.2011	2011	00000922	274,50	302,80	2010	5,10	1 632,00	керамзитобетонные панели
8	ЦТП №6, нежилое, 1-этажный, общ. Пл.273,4 кв. м. 00000923, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	10 676 869,15	9 170 035,34	30.12.2011	2011	00000923	273,40	301,60	2008	4,80	1 541,00	керамзитобетонные панели

№ п/п	Основное средство	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость,	Дата ввода в эксплуатацию	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер	Общая площадь здания, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Год постройки	Преобладающая высота потолков, м.	Строительный объем, куб. м.	Материал несущих конструкций
9	теплосеть 503,74м, ул. Чистяковой, д.2,12,18,24, 00000925, 30.12.2011, 10 169 491.53, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	11 097 238,00	0,00	30.12.2011	2011	00000925			2008			
10	сеть ливневой канализации 3440,09 м., 00000926, 30.12.2011, 5 084 745.76, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	9 736 759,00	0,00	30.12.2011	2011	0000926			2008			
11	Магистральная теплосеть 2 640,06 кв. м., инв. № С0000014	157 915 085,00	68 234 913,37	30.12.2011	2011	С0000014						
	11.1 Магистральная теплосеть				2011							сталь
	11.2 Магистральная теплосеть				2011							сталь
	11.3 Магистральная теплосеть				2011							сталь
	11.4 Магистральная теплосеть				2011							сталь
	11.5 Магистральная теплосеть				2011							сталь
	11.6 Магистральная теплосеть				2011							сталь
	11.7 Магистральная теплосеть				2011							сталь
	11.8 Магистральная теплосеть				2011							сталь
	<b>Итого</b>	<b>379 189 951,82</b>	<b>308 979 928,06</b>									

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Табл. 6.14

**Технико-экономические показатели объектов недвижимого имущества, в составе котельной расположенной по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 26**

№ п/п	Объект	Год ввода в эксплуатацию	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 01.01.2016, руб.	Площадь помещений, кв. м	Строительный объем, куб. м	Протяженность, м	Диаметр, мм	Количество	Материал
1	Нежилое строение: котельная с хозяйственными постройками	2005	01.01.2010	12 020 960,00	572 426,40	463,7	1737	-	-	1	Фундамент - ж/б плиты Стены - металл
2	Сооружение: хозяйственно-бытовая канализация от места врезки в существующую КК4 до ввода в здание	2005	01.01.2010	965 000,00	45 952,00	-	-	116,3	150-200	1	ПВХ
3	Сооружение: ливневая канализация от ДК-4-Ю-18 к существующей ДК 0	2005	01.01.2010	440 000,00	20 952,00	-	-	105,13		1	ПВХ
3.1	Трубы ливневой канализации	2005	01.01.2010			-	-	41,53	300 - 400	1	ПВХ
3.2	Трубы ливневой канализации	2005	01.01.2010			-	-	63,6	300 - 400	1	ПВХ
4	Сооружение: водопровод от места врезки в существующий ВК2 до ввода в здание	2005	01.01.2010	1 047 000,00	49 856,80	-	-	168,66	50 - 150	1	ПВХ



№ п/п	Объект	Год ввода в эксплуатацию	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 01.01.2016, руб.	Площадь помещений	Строительный объем, куб. м.	Протяженность, м	Диаметр, мм	Количество	Материал
5	Сооружение: электросеть наружного освещения, назначение: сооружения энергетики и электропередачи	2005	01.01.2010	537 000,00	25 571,20	-	-	-	-	-	Кабель
5.1	Опоры под кабель наружного освещения	2005				-	-	-	-	11	0
5.2	Кабель наружного освещения (электрический кабель)	2005				-	-	331,82	-	1	ВБШв4х6
6	Сооружение: наружные сети электроснабжения, назначение: сооружения энергетики и электропередачи	2005	01.01.2010	94 000,00	4 476,00	-	-	382,9	-	1	Кабель
7	Сооружение: высоковольтная кабельная линия, назначение: сооружения энергетики и электропередачи	2005	01.01.2010	24 000,00	1 143,20	-	-	49,73	-	1	АСБ-1 4х240
10	Помещение	2005	30.12.2011	8 187 550,00		220,3	-	-	-	1	-
11	Строение: центральный тепловой пункт № 1,	2005	30.12.2011	7 802 235,00		220,4	-	-	-	1	-
12	Строение: центральный тепловой пункт № 3,	2005	30.12.2011	7 798 695,00		220,3	-	-	-	1	-
13	Инженерные сети – газопровод среднего давления от ГРП до котельной	2005	30.12.2011	758 474,58		-	-	87,93	-	1	-
14	Сооружение – ГРПБ	2004	30.12.2011	88 983,05		10,1	-	-	-	1	-
15	Сооружение: теплосеть	2005		9 000 000	9 000 000	-	-	1063,22	-	1	-
16	Газон	2005	29.12.2005	795 906	795 906	2 020	-	-	-	-	-
17	Дорога	2005	29.12.2005	2 036 166	726 759	800	-	-	-	-	Асфальт

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Табл. 6.15

**Технико-экономические показатели объектов недвижимого имущества, в составе котельной расположенной по адресу: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма**

№ п/п	Основное средство	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость по БУ	Дата ввода в эксплуатацию	Год ввода в эксплуатацию	Общая площадь здания, кв. м	Год постройки	Преобладающая высота потолков, м.	Строительный объем, куб. м.	Материал несущих конструкций	Материал перекрытий	Протяженность, п. м.	Диаметр, мм.
1	ливневая канализация, 00000637, 01.01.2012, 1 006 756,76, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	1 006 756,76	706 398,47	01.12.2012	2012	-	2007	-	-	-	-	242,5	-
1.1	Ж/б трубы	-	-	-	2012	-	2007	-	-	Ж/б	-	232,5	400
1.2	А/ц трубы	-	-	-	2012	-	2007	-	-	А/ц	-	10	200
1.3	Колодцы смотровые	-	-	-	2012	-	2007	-	-	-	-	13 шт	-
1.4	Плита опорная	-	-	-	2012	-	2007	-	-	-	-	8 шт	-
2	котельная №2 мощностью 50МВт, 00001042, 11.12.2012,	44 554 217,69	40 481 394,32	11.12.2012	2012	636,3	2005	4,2	5525	Кирпич	Ж/б	-	-

№ п/п	Основное средство	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость по БУ	Дата ввода в эксплуатацию	Год ввода в эксплуатацию	Общая площадь здания, кв. м	Год постройки	Преобладающая высота потолков, м.	Строительный объем, куб. м.	Материал несущих конструкций	Материал перекрытий	Протяженность, п. м.	Диаметр, мм.
	44 554 217,69, Десятая группа (свыше 30 лет)												
3	емкости, 00000980, 01.01.2012, 1 410 748,43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	410 748,43	514 508,27	01.12.2012	2012	8,50	2005	15,6	134	Металлическая 2-х стенная емкость	-	-	-
4	теплосеть от камеры КЗ/10 до тепловой камеры К1/3, 00001034, 17.12.2012, 29 866 462,49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	29 866 462,49	18 771 693,74	17.12.2012	2012	-	2012	-	-	-	-	315	-
5	ограждение металлическое, 00001039, 11.12.2012, 923 189,34, Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	923 189,34	671 410,56	11.12.2012	2012	840	2012	2	-	Забор из металлических секций ограждения с решетчатым наполнением	-	420	-
6	внутренние дороги с площадкой для топливозаправщик, 00000638, 01.01.2012, 6 294 136,58, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	6 294 136,58	4 433 413,64	01.12.2012	2012	-	2007	-	-	-	-	-	-
6.1	Внутренние дороги	-	-	-	2012	2102,5	2007	-	-	Асфальтобетон	-	-	-
6.2	Здание: площадка для топливозаправщика	-	-	-	2012	84	2007	-	-	-	-	-	-
7	водопровод, 00000636, 01.01.2012, 20 957,41, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	20 957,41	14 704,80	01.12.2012	2012	-	2007	-	-	Чугун	-	23	100
8	Наружные сети электроснабжения 0,4кВ Павшинская по, 00001038, 11.12.2012, 166 855,55, Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	166 855,55	121 349,54	11.12.2012		-	2007	-	-	ПвббШп(3)-1	-	70	4*6
9	Кабельная линия 0,4кВ Павшинская пойма, 00001037, 11.12.2012, 452 430,43, Десятая группа (свыше 30 лет)	452 430,43	411 072,52	11.12.2012	2012	-	2006	-	-	СБл4*185; 0,4 кв	-	61-трассы; протяженность кабеля -244	4*185
10	емкости, 00000981, 01.01.2012, 1 410 748,43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	1 410 748,43	514 508,27	01.12.2012	2012	8,50	2005	15,6	134	Металлическая 2-х стенная емкость	-	-	-

№ п/п	Основное средство	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость по БУ	Дата ввода в эксплуатацию	Год ввода в эксплуатацию	Общая площадь здания, кв. м	Год постройки	Преобладающая высота потолков, м.	Строительный объем, куб. м.	Материал несущих конструкций	Материал перекрытий	Протяженность, п. м.	Диаметр, мм.
11	теплосеть от кот-ной до камеры К8 мкрн Павшинская, 00001036, 17.12.2012, 63 969 732.15, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	63 969 732,15	39 134 424,51	17.12.2012	2012	-	2012	-	-	-	-	2448	-
12	емкости, 00000979, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	1 410 748,43	514 508,26	01.12.2012	2012	8,50	2005	15,6	134	Металлическая 2-х стенная емкость	-	-	-
13	емкости, 00000631, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	1 410 748,43	514 508,26	01.12.2012	2012	8,50	2005	15,6	134	Металлическая 2-х стенная емкость	-	-	-
14	теплосеть от камеры К9 до тепловой камеры КЗ/10 мк, 00001035, 17.12.2012, 36 414 023.17, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	36 414 023,17	22 276 814,26	17.12.2012	2012	-	2012	-	-	сталь	-	141-трасса, 282-трубопроводы	530
15	сети наружного электроосвещения, 00000634, 01.01.2012, 117 695.05, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	117 695,05	69 301,53	01.12.2012	2012	-	2006	-	-	Кабель силовой с алюминиевым и жиласми в ПВХ оболочке АВБШв5х16	-	365	5х16
16	дымовая труба, 00000630, 01.01.2012, 18 139 382.37, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	18 139 382,37	12 727 576,16	01.12.2012	2012	-	2006	59	266	металл, ж/б монолит	-	-	-
17	газопровод высокого давления, 00001033, 17.12.2012, 11 999 754.42, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	11 999 754,42	7 341 026,28	17.12.2012	2012	-	2005	-	-	-	-	76,59	219*6
18	ГРПБ, 00000635, 01.01.2012, 926 128.06, Десятая группа (свыше 30 лет)	926 128,06	787 593,73	01.12.2012	2012	12,9	2005	2,9	40	металл	-	-	-
19	емкости, 00000982, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	1 410 748,43	514 508,26	01.12.2012	2012	8,50	2005	15,6	134	Металлическая 2-х стенная емкость	-	-	-
20	хоз-бытов канализация, 00000639, 01.01.2012, 418 917.61, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	418 917,61	293 936,74	01.12.2012	2012	-	2007	-	-	-	-	-	-

№ п/п	Основное средство	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость по БУ	Дата ввода в эксплуатацию	Год ввода в эксплуатацию	Общая площадь здания, кв. м	Год постройки	Преобладающая высота потолков, м.	Строительный объем, куб. м.	Материал несущих конструкций	Материал перекрытий	Протяженность, п. м.	Диаметр, мм.
20.1	трубы	-	-	-	2012	-	2007	-	-	ПЭ	-	113	150
20.2	трубы	-	-	-	2012	-	2007	-	-	Чугун	-	15	100
20.3	Колодцы смотровые	-	-	-	2012	-	2007	-	-	-	-	6	-
20.4	Плита опорная	-	-	-	2012	-	2007	-	-	-	-	6	-

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Табл. 6.16

**Технико-экономические показатели объектов недвижимого имущества, в составе котельной расположенной по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 22**

№ п/п	Основное средство	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость по БУ	Дата ввода в эксплуатацию	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер	Общая площадь здания, кв.м.	Год постройки	Строительный объем, куб. м.	Материал несущих конструкций	Материал перекрытий	Протяженность, п. м.	Диаметр, мм.
1	котельная на 70 МВт, нежилое, 1-3 этажная, 00000929, 30.12.2011, 155 084 745.76, Десятая группа (свыше 30 лет)	152 112 154,00	129 577 019,99	30.12.2011	2011	00000929	1016,7	2008	8 342,00	кирпич	-	-	-
2	насосная станция, нежилое, 1-этажная, общ. пл.13,8, 00000930, 30.12.2011, 1 440 677.97, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	1 218 113,00	838 441,60	30.12.2011	2011	00000930	13,8	2008	41	металл	-	-	-
3	резервуар для резервного топлива, нежилое, 00000931, 30.12.2011, 2 711 864.41, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	13 025 364,00	8 965 510,08	30.12.2011	2011	00000931	-	-	-	-	-	-	-
3.1	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г	-	-	-	2011	-	-	-	110	подземный горизонтальный двустенный на ж/б основе	-	-	-
3.2	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 1	-	-	-	2011	-	-	-	110	подземный горизонтальный двустенный на ж/б основе	-	-	-
3.3	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 2	-	-	-	2011	-	-	-	110	подземный горизонтальный двустенный на ж/б основе	-	-	-



№ п/п	Основное средство	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость по БУ	Дата ввода в эксплуатацию	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер	Общая площадь здания, кв.м.	Год постройки	Строительный объем, куб. м.	Материал несущих конструкций	Материал перекрытий	Протяженность, п. м.	Диаметр, мм.
3.4	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 3	-	-	-	2011	-	-	-	110	подземный горизонтальный двустенный на ж/б основе	-	-	-
3.5	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 4	-	-	-	2011	-	-	-	110	подземный горизонтальный двустенный на ж/б основе	-	-	-
3.6	Емкость для сбора пролитого дизельного топлива, литера Г 5	-	-	-	2011	-	-	-	10	-	-	-	-
3.7	Аварийный резервуар, литера Г 6	-	-	-	2011	-	-	-	10	одностенный аварийного пролива	-	-	-
3.8	Сливной колодец, литера Г 7	-	-	-	2011	-	-	-	-	-	-	-	-
3.9	Площадка для размещения автоцистерны, литера Г 8	-	-	-	2011	-	51,9	-	-	-	-	-	-
4	проходная, нежилое, 1-этажная, общ. пл. 33,7 кв.м., 00000932, 30.12.2011, 1 144 067.80, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	3 244 056,00	2 232 921,67	30.12.2011	2011	00000932	33,7	2008	176	кирпич	-	-	-
5	теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 20,23, 00000934, 30.12.2011, 5 932 203.39, Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)	12 338 792,00	9 785 938,48	30.12.2011	2011	00000934	-	-	-	-	-	1081,96	-
5.1	трубопровод	-	-	-	2011	-	-	-	-	-	сталь	125,86	219
5.2	трубопровод	-	-	-	2011	-	-	-	-	-	сталь	478,05	159
5.3	трубопровод	-	-	-	2011	-	-	-	-	-	сталь	230,55	133
5.4	трубопровод	-	-	-	2011	-	-	-	-	-	сталь	207,56	108
5.5	трубопровод	-	-	-	2011	-	-	-	-	-	сталь	39,94	89
5.6	колодцы	-	-	-	2011	-	-	-	-	-	ж/б	17	-
6	теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 25,25А,25Б, 00000935, 30.12.2011, 3 389 830.51, Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)	9 429 534,00	7 478 595,99	30.12.2011	2011	00000935	-	-	-	-	-	965,52	-
6.1	трубопровод	-	-	-	2011	-	-	-	-	-	сталь	132,82	159
6.2	трубопровод	-	-	-	2011	-	-	-	-	-	сталь	133,82	133
6.3	трубопровод	-	-	-	2011	-	-	-	-	-	сталь	349,44	89
6.4	трубопровод	-	-	-	2011	-	-	-	-	-	сталь	66,41	108

№ п/п	Основное средство	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость по БУ	Дата ввода в эксплуатацию	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер	Общая площадь здания, кв.м.	Год постройки	Строительный объем, куб. м.	Материал несущих конструкций	Материал перекрытий	Протяженность, п. м.	Диаметр, мм.
6.5	трубопровод	-	-	-	2011	-	-	-	-	-	сталь	174,97	76
6.6	трубопровод	-	-	-	2011	-	-	-	-	-	сталь	108,06	57
6.7	колодцы	-	-	-	2011	-	-	-	-	-	ж/б	24	-
7	ЦТП-2, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 220,2 кв.м., 00000936, 30.12.2011, 6 271 186.44, Десятая группа (свыше 30 лет)	7 549 317,00	6 519 864,81	30.12.2011	2011	00000936	220,2	2008	1 280,00	ж/б панели	ж/б	-	-
8	ЦТП-3, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 219,8 кв.м., 00000937, 30.12.2011, 6 186 440.68, Десятая группа (свыше 30 лет)	7 484 440,00	6 463 834,61	30.12.2011	2011	00000937	219,8	2008	1 269,00	ж/б панели	ж/б	-	-
9	ЦТП-4, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 219,8 кв.м., 00000938, 30.12.2011, 7 033 898.31, Десятая группа (свыше 30 лет)	7 460 848,00	6 443 459,61	30.12.2011	2011	00000938	219,8	2008	1 265,00	ж/б панели	-	-	-
10	ЦТП-5, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 221,3 кв.м., 00000939, 30.12.2011, 6 355 932.20, Десятая группа (свыше 30 лет)	7 814 722,00	6 749 078,20	30.12.2011	2011	00000939	221,3	2008	1 325,00	ж/б панели	ж/б	-	-
11	ЦТП-6, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 220,1 кв.м., 00000940, 30.12.2011, 6 355 932.20, Десятая группа (свыше 30 лет)	7 890 643,00	6 814 646,14	30.12.2011	2011	00000940	220,1	2009	1 316,00	ж/б панели	ж/б	-	-
<b>Объекты, находящиеся в собственности "ГеоТЭК"</b>													
12	Магистральная теплосеть от Котельной, инв. № С0000016	65 308 452,00	28 219 701,31	30.12.2011	2011	С0000016	-	2008	-	-	-	2521,66	-
12.1	Магистральная сеть	-	-	-	2011	-	-	2008	-	-	-	355,98	530
12.2	Магистральная сеть	-	-	-	2011	-	-	2008	-	-	-	940,74	426
12.3	Магистральная сеть	-	-	-	2011	-	-	2008	-	-	-	381,94	325
12.4	Магистральная сеть	-	-	-	2011	-	-	2008	-	-	-	708,04	273
12.5	Магистральная сеть	-	-	-	2011	-	-	2008	-	-	-	134,96	219
<b>Итого:</b>							<b>2217,3</b>						

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

В таблице ниже представлены технико-экономические показатели оцениваемых объектов движимого имущества - специализированного оборудования.

Табл. 6.17

**Описание оборудования, расположенного на участке: Московская область, г. Балашиха, мкр. 22**

№ п/п	Наименование основного средства	Инвентарный номер	Балансовая стоимость (первоначальная)	Балансовая (остаточная) стоимость	Дата ввода в экспл.
1	оборудование котельной	00000953	105 400 810	47 296 603	30.12.2011

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Ниже представлен состав оборудования котельной:

Табл. 6.6

**Состав оцениваемого оборудования котельной**

Наименование	Оборудование котельной
Мощность	70 Мвт
Состав:	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1 Бак подпиточный 907-ТМ 17м3 Д2700х3000</li> <li>2 Бак расширительный №1 G3500-2625 3/5м3 Д1500мм</li> <li>3 Бак реагента 132л Д460х850мм</li> <li>4 Блок питания</li> <li>5 Вентилятор V-5 Marathon 28000м3/ч 75 кВт</li> <li>6 Вентилятор крышной ВКРСк-7.1 12537м3/4 2.2кВт</li> <li>7 Водоподогреватель пластинч. GS-08Мх12 0.75м2 ГВС</li> <li>8 Водоподогреватель пластинчатый GL-13Мх18 1.92м2 (подпиточной воды)</li> <li>9 Водосчетчик Д50 фильтровальной установки тип 28295 kit meter assy 2in NT Plstic</li> <li>10 Водосчетчик Д80 умягченной воды WPH-ZF Zenner</li> <li>11 Водосчетчик котловой Д200 РМ-5 (датчик)</li> <li>12 Водосчетчик сырой воды ВСХН-50</li> <li>13 Горелка Драйслер Marathon MC10003/5ARZ Super</li> <li>14 Грязевик hp-technik 5л вход Д15</li> <li>15 Грязевик Д700 вертикальный ТС 568.00.10</li> <li>16 Датчик движения "Coba-2UO", "Coba-3UO"</li> <li>17 Датчик по металлу</li> <li>18 Датчики ИП 212-3СУ</li> <li>19 Дыхательный клапан СМДК-100</li> <li>20 Емкость 100м3 Д2230х13670</li> <li>21 Жалюзи</li> <li>22 Задвижка МВЗ Д150</li> <li>23 Затвор Гранвэл Д700 с эл. приводом АУМА</li> <li>24 Затвор Naval Д400 с редуктором</li> <li>25 Затвор Naval Д400 с эл. приводом АУМА</li> <li>26 Затвор Naval Д400 с эл. приводом АУМА</li> <li>27 Затвор Naval Д400 с эл. приводом</li> <li>28 Затвор Naval Д400 с редуктором - котловые</li> <li>29 Клапан обратный CV-16 Д400 межфланцевый</li> <li>30 Клапан балансировочный резьбовой MVS-C Д25 "Данфосс"</li> <li>31 Клапан балансировочный резьбовой MVS-C Д32 "Данфосс"</li> <li>32 Клапан газовый двойной АКТ100F160 Д150</li> <li>33 Клапан Д40 тип UV4.1 4016ST (рег.дения до себя 3.8 бар) ТС 568.00.00.10.давления до себя 3.8 бар, сброс)</li> <li>34 Клапан обратный Д150</li> <li>35 Клапан обратный CV-16 Д80</li> <li>36 Клапан обратный CV-16 Д150</li> <li>37 Клапан обратный межфланцевый CV-16 Д100 -Д25</li> <li>38 Клапан опрессовки Siemens VGD40/125 Д125</li> <li>39 Клапан предохранительный Д20х32 Прегран КПП 495-01 4,0 бар, сброс в бак</li> <li>40 Клапан предохранительный VSBV25F40 Д25</li> <li>41 Клапан предохранительный Д80х125 Прегран КПП 096-01, 0,45МПа, в т/узле</li> <li>42 Клапан предохранительный 17Б26к Д20 межстенного пространства емкости</li> <li>43 Клапан предохранительный TUV-5V-0.5-688-106DGN Д125/200</li> <li>44 Клапан предохранительный Д1 25х40 Прегран КПП 096-01 0,45 МПа, в т/узле</li> <li>45 Клапан предохранительный Д150х150 Прегран КПП 096-01 4,0 бар и 4.5 бар</li> <li>46 Клапан регулирующий температуры сетевой воды Д500 ПТ680051-500 с МЭМ-100/400-63У</li> <li>47 Клапан регулирующий Д15 VRG3-15-16, в теплоузле</li> <li>48 Клапан регулирующий Д15 VRG3-26-16, водонагрев. ГВС</li> <li>49 Клапан регулирующий Д15 VRG3-40-16, водонагрев. ХВО</li> <li>50 Клапан регулирующий типа МЭМ-100</li> <li>51 Клапан редуционный Д15 RP45-015-60-16-A21 (ГВС)</li> <li>52 Клапан редуционный Д65 RP45-015-60-16-A2 (т/узел)</li> <li>53 Клапан термозапорный КТ3001-300.02 Д300</li> </ul>

- 
- 54 Клапан эл.магнитный Siemens SOM54 482A203 Д25
  - 55 Клапан электромагнитный КПЭ-300
  - 56 Клапан-редуктор Д25
  - 57 Клапана управляющий Fleck 2910 Д50
  - 58 Клапана управляющий Fleck 3150 Downflow Д50
  - 59 Конденсатный бак-нейтрализатор
  - 60 Компьютер + монитор
  - 61 Котел Viessman Vitomax 200 V241 16,5 МВт
  - 62 Котел Viessman Vitomax 200 V241 19,5 МВт
  - 63 Кран Naval Д50
  - 64 Кран Naval Д80 с эл. приводом AUMA (управл.ВПУ)
  - 65 Кран Ballomax Д300 с эл.приводом
  - 66 Кран Ballomax Д400 с эл.приводом
  - 67 Кран Ballomax Д500 с эл.приводом
  - 68 Кран Naval Д50 на байпасе
  - 69 Кран Naval Д80
  - 70 Кран Naval 200 фланцевый ручной
  - 71 Кран Naval Д150 ручной
  - 72 Кран газовый шаровый Д15
  - 73 Кран газовый шаровый Д25
  - 74 Кран кнопочный VE2-2-G1/2
  - 75 Кран межфланцевый Д32/42
  - 76 Кран шаровой межфланцевый ФБ-39-040-020 Д20 системы герметизации
  - 77 Кран шаровый Балломакс Д150-6
  - 78 Кран шаровый Балломакс Д300
  - 79 Кран шаровый латунный Techno-A Д32 -Д15
  - 80 Кран-балка 3т.
  - 81 Кран-балка 5т.
  - 82 Кресло
  - 83 Насос ГВС ALPHA Pro 25-40 0,4м3/ч 0.025 кВт
  - 84 Насос повысительный сырой воды CRE20-2 20м3/ч 2.2кВт
  - 85 Насос подпиточный CRE 20-3 20м3/ч 4 кВт
  - 86 Насос сетевой NB 150-250/260 800м/час 200 кВт
  - 87 Насос шнековый 7.5кВт
  - 88 Насос шунтирующий №1 NB 150-200/218 200м3/ч 3кВт
  - 89 Насос-дозатор Tekna DPZ 602 6л/ч
  - 90 Открытия УО-102-6, УО-102-20
  - 91 Пожарные щиты в сборе
  - 92 Полки навесные
  - 93 Привод AUMA
  - 94 Пульт управления котлом "Витотроник"
  - 95 Расходомеры воды
  - 96 Регулятор высокого давления VGF80F40 80
  - 97 Резервуар аварийного слива 10м3
  - 98 Реле max и min давления SAUTER DSB-152 Д25
  - 99 Реле max давления Д100
  - 100 Реле max давления Д100
  - 101 Ручник ИПР-ЗСУ
  - 102 Свирель
  - 103 Солеприготовитель Д30х60"
  - 104 Стол письменный
  - 105 Стулья
  - 106 Счетчик топлива CONTOIL VZD 25FL-130|20-RV1 Д25
  - 107 Счетчик турбинчатый TRZ G 650 (илиG400) Д150
  - 108 Счетчик турбинчатый TRZ G-2500 Д300 4000м3/ч
  - 109 Табло "выход"
  - 110 Тали 1т.
  - 111 Телефония
  - 112 Тумба под документы
  - 113 Тумба TV
  - 114 Тумбочки под стол письменный
  - 115 Установка умягчения АТОЛЛ RFS3630/1120 10м3/ч Д942
  - 116 Фильтр EG-2 Д32
  - 117 Фильтр газовый GFK100F40-3
  - 118 Фильтр Д50
  - 119 Фильтр механический АТОЛЛ RFM 4240Т 20м3/ч Д1054
  - 120 Фильтр сетчатый Д400 V 821 М
  - 121 Фильтр сетчатый фланцевый с магн. V821M L150-L40
  - 122 Фильтр умягчения 2-ая ступень
  - 123 Фильтр ФН 12-6 Д300
  - 124 Центральный кондиционер КЦКП-1.6 1689м3/ч 1.1кВт
  - 125 Центральный кондиционер КЦКП-80 7328м3/ч
  - 126 Частотные преобразователи сетевыми насосами
  - 127 Шкаф АВР
  - 128 Шкаф Аксон передача данных
  - 129 Шкаф для одежды
-



- 130 Шкаф со стеклом под документацию
- 131 Шкаф для управления горелкой MC10003.5 ARZ
- 132 Шкаф управления дутьевым вентилятором
- 133 Шкафы металлические
- 134 Шкафы распределительные ШР
- 135 Шкафы управления затворами и электродвигателями
- 136 Шкафы управления талями и кран-балками
- 137 Щит автоматического контроля и управления котлами ША
- 138 Щиты освещения
- 139 Электродвигатель дутьевого вентилятора VEM K21R 280 S2
- 140 Электрочлапан Dreizler EDB11|G1 D32

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Табл. 6.18

**Описание оборудования, расположенного на участке:  
 Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30**

№ п/п	Наименование основного средства	Инвентарный номер	Балансовая стоимость (первоначальная)	Балансовая (остаточная) стоимость	Дата ввода в экспл.	Дата переоценки
1	оборудование котельной	00000952	200 163 827	481 797	30.12.2011	28.12.2012

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Ниже представлен состав оборудования котельной:

Табл. 6.7

**Состав оцениваемого оборудования котельной**

Наименование	Оборудование котельной
<b>Мощность</b>	108 мВт
<b>Состав:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1 Бак подпиточный 907-ТМ 17м3 Д2700х3000</li> <li>➤ 2 Бак расширительный №1 G3500-2625 3/5м3 Д1500мм</li> <li>➤ 3 Бак реагента 132л Д460х850мм</li> <li>➤ 4 Блок питания</li> <li>➤ 5 Вентилятор V-5 Marathon 28000м3/ч 75 кВт</li> <li>➤ 6 Вентилятор крышной ВКРСк-7.1 12537м3/4 2.2кВт</li> <li>➤ 7 Водоподогреватель пластинч. GS-08Мх12 0.75м2 ГВС</li> <li>➤ 8 Водоподогреватель пластинчатый GL-13Мх18 1.92м2 (подпиточной воды)</li> <li>➤ 9 Водосчетчик Д50 фильтровальной установки тип 28295 kit meter assy 2in NT Plstic</li> <li>➤ 10 Водосчетчик Д80 умягченной воды WPH-ZF Zenner</li> <li>➤ 11 Водосчетчик котловой Д200 РМ-5 (датчик)</li> <li>➤ 12 Водосчетчик сырой воды ВСХН-50</li> <li>➤ 13 Горелка Драйслер Marathon MC10003/5ARZ Super</li> <li>➤ 14 Грязевик hp-technik 5л вход Д15</li> <li>➤ 15 Грязевик Д700 вертикальный ТС 568.00.10</li> <li>➤ 16 Датчик движения "Coba-2UO", "Coba-3UO"</li> <li>➤ 17 Датчик по металлу</li> <li>➤ 18 Датчики ИП 212-3СУ</li> <li>➤ 19 Дыхательный клапан СМДК-100</li> <li>➤ 20 Емкость 100м3 Д2230х13670</li> <li>➤ 21 Жалюзи</li> <li>➤ 22 Задвижка МВЗ Д150</li> <li>➤ 23 Затвор Гранвэл Д700 с эл. приводом АУМА</li> <li>➤ 24 Затвор Naval Д400 с редуктором</li> <li>➤ 25 Затвор Naval Д400 с эл. приводом АУМА</li> <li>➤ 26 Затвор Naval Д400 с эл. приводом АУМА</li> <li>➤ 27 Затвор Naval Д400 с эл. приводом</li> <li>➤ 28 Затвор Naval Д400 с редуктором - котловые</li> <li>➤ 29 Клапан обратный CV-16 Д400 межфланцевый</li> <li>➤ 30 Клапан балансировочный резьбовой MVS-C Д25 "Данфосс"</li> <li>➤ 31 Клапан балансировочный резьбовой MVS-C Д32 "Данфосс"</li> <li>➤ 32 Клапан газовый двойной АКТ100F160 Д150</li> <li>➤ 33 Клапан Д40 тип UV4.1 4016ST (рег. дения до себя 3.8 бар) ТС 568.00.00.10давления до себя 3.8 бар, сброс)</li> <li>➤ 34 Клапан обратный Д150</li> <li>➤ 35 Клапан обратный CV-16 Д80</li> <li>➤ 36 Клапан обратный CV-16 Д150</li> <li>➤ 37 Клапан обратный межфланцевый CV-16 Д100 -Д25</li> <li>➤ 38 Клапан опрессовки Siemens VGD40/125 Д125</li> <li>➤ 39 Клапан предохранительный Д20х32 Прегран КПП 495-01 4,0 бар, сброс в бак</li> <li>➤ 40 Клапан предохранительный VSBV25F40 Д25</li> <li>➤ 41 Клапан предохранительный Д80х125 Прегран КПП 096-01, 0,45Мпа, в т/узле</li> <li>➤ 42 Клапан предохранительный 17Б2бк Д20 межстенного пространства емкости</li> <li>➤ 43 Клапан предохранительный TUV-5V-0.5-688-106DGN Д125/200</li> <li>➤ 44 Клапан предохранительный Д1 25х40 Прегран КПП 096-01 0,45 Мпа, в т/узле</li> <li>➤ 45 Клапан предохранительный Д150х150 Прегран КПП 096-01 4,0 бар и 4.5 бар</li> </ul>

- 46 Клапан регулирующий температуры сетевой воды Д500 ПТ680051-500 с МЭМ-100/400-63У
- 47 Клапан регулирующий Д15 VRG3-15-16, в теплоузле
- 48 Клапан регулирующий Д15 VRG3-26-16, водонагрев. ГВС
- 49 Клапан регулирующий Д15 VRG3-40-16, водонагрев. ХВО
- 50 Клапан регулирующий типа МЭМ-100
- 51 Клапан редукционный Д15 RP45-015-60-16-A21 (ГВС)
- 52 Клапан редукционный Д65 RP45-015-60-16-A2 (т/узел)
- 53 Клапан термозапорный КТ3001-300.02 Д300
- 54 Клапан эл.магнитный Siemens SOM54 482A203 Д25
- 55 Клапан электромагнитный КПЗЭ-300
- 56 Клапан-редуктор Д25
- 57 Клапана управляющий Fleck 2910 Д50
- 58 Клапана управляющий Fleck 3150 Downflow Д50
- 59 Конденсатный бак-нейтрализатор
- 60 Компьютер + монитор
- 61 Котел Viessman Vitomax 200 V241 16,5 МВт
- 62 Котел Viessman Vitomax 200 V241 19,5 МВт
- 63 Кран Naval Д50
- 64 Кран Naval Д80 с эл. приводом АУМА (управл.ВПУ)
- 65 Кран Ballomax Д300 с эл.приводом
- 66 Кран Ballomax Д400 с эл.приводом
- 67 Кран Ballomax Д500 с эл.приводом
- 68 Кран Naval Д50 на байпасе
- 69 Кран Naval Д80
- 70 Кран Naval 200 фланцевый ручной
- 71 Кран Naval Д150 ручной
- 72 Кран газовый шаровый Д15
- 73 Кран газовый шаровый Д25
- 74 Кран кнопочный VE2-2-G1/2
- 75 Кран межфланцевый Д32/42
- 76 Кран шаровой межфланцевый ФБ-39-040-020 Д20 системы герметизации
- 77 Кран шаровый Балломакс Д150-6
- 78 Кран шаровый Балломакс Д300
- 79 Кран шаровый латунный Techno-A Д32 -Д15
- 80 Кран-балка 3т.
- 81 Кран-балка 5т.
- 82 Кресло
- 83 Насос ГВС ALPHA Pro 25-40 0,4м3/ч 0.025 кВт
- 84 Насос повысительный сырой воды CRE20-2 20м3/ч 2.2кВт
- 85 Насос подпиточный CRE 20-3 20м3/ч 4 кВт
- 86 Насос сетевой NB 150-250/260 800м/час 200 кВт
- 87 Насос шнековый 7.5кВт
- 88 Насос шунтирующий №1 NB 150-200/218 200м3/ч 3кВт
- 89 Насос-дозатор Tekna DPZ 602 6к|х
- 90 Открытия УО-102-6, УО-102-20
- 91 Пожарные щиты в сборе
- 92 Полки навесные
- 93 Привод АУМА
- 94 Пульт управления котлом "Витотроник"
- 95 Расходомеры воды
- 96 Регулятор высокого давления VGF80F40 80
- 97 Резервуар аварийного слива 10м3
- 98 Реле max и min давления SAUTER DSB-152 Д25
- 99 Реле max давления Д100
- 100 Реле max давления Д100
- 101 Ручник ИПР-ЗСУ
- 102 Свирель
- 103 Солеприготовитель Д30х60"
- 104 Стол письменный
- 105 Стулья
- 106 Счетчик топлива CONTOIL VZD 25FL-130|20-RV1 Д25
- 107 Счетчик турбинчатый TRZ G 650 (илиG400) Д150
- 108 Счетчик турбинчатый TRZ G-2500 Д300 4000м3/ч
- 109 Табло "выход"
- 110 Тали 1т.
- 111 Телефония
- 112 Тумба под документы
- 113 Тумба TV
- 114 Тумбочки под стол письменный
- 115 Установка умягчения АТОЛЛ RFS3630/1120 10м3/ч Д942
- 116 Фильтр EG-2 Д32
- 117 Фильтр газовый GFK100F40-3
- 118 Фильтр Д50
- 119 Фильтр механический АТОЛЛ RFM 4240T 20м3/ч Д1054
- 120 Фильтр сетчатый Д400 V 821 M
- 121 Фильтр сетчатый фланцевый с магн. V821M L150-L40

- 122 Фильтр умягчения 2-ая ступень
- 123 Фильтр ФН 12-6 Д300
- 124 Центральный кондиционер КЦКП-1.6 1689м3/ч 1.1кВт
- 125 Центральный кондиционер КЦКП-80 7328м3/ч
- 126 Частотные преобразователи сетевыми насосами
- 127 Шкаф АВР
- 128 Шкаф Аксон передача данных
- 129 Шкаф для одежды
- 130 Шкаф со стеклом под документацию
- 131 Шкаф для управления горелкой МС10003.5 ARZ
- 132 Шкаф управления дутьевым вентилятором
- 133 Шкафы металлические
- 134 Шкафы распределительные ШР
- 135 Шкафы управления затворами и электродвигателями
- 136 Шкафы управления талями и кран-балками
- 137 Щит автоматического контроля и управления котлами ША
- 138 Щиты освещения
- 139 Электродвигатель дутьевого вентилятора VEM K21R 280 S2
- 140 Электроклапан Dreizler EDB11|G1 Д32

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Табл. 6.19

**Описание оцениваемого специализированного оборудования, расположенного на участке:  
 Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма**

№ п/п	Наименование основного средства	Инвентарный номер	Балансовая стоимость (восстановительная)	Балансовая (остаточная) стоимость	Дата ввода в эксплуатацию
1	котел, 00000983, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000983	12 974 216,49	4 731 773,10	01.12.2012
2	котел, 00000984, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000984	12 974 216,49	4 731 773,10	01.12.2012
3	котел, 00000986, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000986	12 974 216,49	4 731 773,11	01.12.2012
4	горелки, 00000629, 01.01.2012, 40 420 186.77, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000629	40 420 186,77	14 741 479,84	01.12.2012
5	пожарная сигнализация, 00001041, 11.12.2012, 89 626.87, Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	00001041	89 626,87	41 140,30	11.12.2012
6	охранная сигнализация, 00001040, 11.12.2012, 65 136.01, Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	00001040	65 136,01	29 898,61	11.12.2012
7	насосная группа, 00000633, 01.01.2012, 4 519 227.48, Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	00000633	4 519 227,48	520 652,83	01.12.2012
8	котел, 00000985, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000985	12 974 216,49	4 731 773,10	01.12.2012
9	котел, 00000632, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000632	12 974 216,49	4 731 773,10	01.12.2012

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

**6.5.1. Информация об основной деятельности котельной мощностью 108 Мвт, расположенной по адресу: Московская область г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30**

В таблицах ниже приведены ретроспективные показатели основной деятельности котельной

Табл. 6.8

**Сведения об объемах и тарифах производимой продукции (отпуск тепла)**

Показатель	Ед. изм.	2013	2014	2015	01.01.2016 - 30.06.2016
Выручка					
Тепловая энергия (объем)	Гкал	110 481	131 442	128 330	75 329
Тариф на генерацию (без учета НДС)	руб./Гкал	-	1 688	1 726	1 767
Выручка					
Выручка фактическая (расчетная, (без учета НДС)	тыс. руб.	-	221 867	221 466	133 137
<b>Выручка по балансу, (без учета НДС)</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>182 717</b>	<b>224 860</b>	<b>244 321</b>	<b>-</b>

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Расчетная выручка не совпадает с выручкой согласно балансу, что связано с просрочкой оплаты за отопление потребителями.

Табл. 6.9

**Сведения затратах на сырье, необходимых для производства тепла**

Показатель	Ед. изм.	2013	2014	2015	01.01.2016 - 30.06.2016
Фактор времени		1,0	1,0	1,0	0,5
<b>Потребление газа</b>					
Природный газ	тыс. куб. м	16 500	18 536	18 338	9 169
Удельный расход газа на генерацию тепловой энергии	куб. м на Гкал	149	141	127	155
Тариф на газ	руб./тыс. куб. м		4 824	4 838	5 037
Тариф транспортировки	руб./тыс. куб. м			601	624
Затраты на газ	тыс. руб.	0	89 416	99 744	51 903
<b>Потребление электроэнергии</b>					
Затраты на электроэнергию	тыс. руб.		10 624	12 635	8 345
<b>Итого затраты на сырье</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>0</b>	<b>100 040</b>	<b>112 378</b>	<b>60 248</b>

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 6.10

**Сведения о прочих затратах, необходимых для ведения основной производственной деятельности**

Показатель	Ед. изм.	2013	2014	2015	01.01.2016 - 30.06.2016
Фактор времени		1,0	1,0	1,0	0,5
<b>Условно переменные расходы</b>					
водоотведение	тыс. руб.	8	7	5	3
водоснабжение	тыс. руб.	183	177	116	49
материалы	тыс. руб.	1 153	1 482	661	383
техобслуживание	тыс. руб.	36	75	65	35
Транспортировка тепловой энергии	тыс. руб.	19 750	23 627	23 469	13 760
<b>Условно постоянные расходы</b>					
Амортизация	тыс. руб.	41 984	41 346	41 305	16 128
Больничный за счет работодателя	тыс. руб.	18	5	11	2
Заработная плата	тыс. руб.	7 237	8 602	9 766	4 905
Страховые взносы	тыс. руб.	2 163	2 609	3 033	1 506
Обучение	тыс. руб.	0	52	55	18
Охранные услуги	тыс. руб.	59	59	59	30
Поверка приборов	тыс. руб.	13	10	2	4
Прочие расходы	тыс. руб.	619	696	662	270
Спецодежда	тыс. руб.	18	14	28	7
Страхование имущества	тыс. руб.	266	420	404	206
Страховые взносы	тыс. руб.	2 163	2 609	3 033	1 506
Налог на землю	тыс. руб.	0	0	0	0
Налог на имущество	тыс. руб.	0	0	0	0
Обследование дымовых труб	тыс. руб.	0	0	28	0
Списание объектов ОС ст. до 40000 рублей	тыс. руб.	36	4	0	12
<b>Итого</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>75 705</b>	<b>81 798</b>	<b>82 702</b>	<b>38 822</b>

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

**6.5.2. Информация об основной деятельности котельной мощностью 36 Мвт, расположенной по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 26**

В таблицах ниже приведены ретроспективные показатели основной деятельности котельной

Табл. 6.11

**Сведения об объемах и тарифах производимой продукции (отпуск тепла)**

Показатель	Ед. изм.	2014	2015	01.01.2016 - 31.08.2016
Фактор времени		1,0	1,0	0,68
<b>Отпуск тепловой энергии (объем)</b>				
Объем отпуска тепловой энергии	Гкал	42 666	45 849	27 715
Тариф на генерацию (без учета НДС)	руб./Гкал	1 688	1 726	1 771
<b>Выручка фактическая, (без учета НДС)</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>72 019</b>	<b>79 124</b>	<b>49 090</b>

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Расчетная выручка не совпадает с выручкой согласно балансу, что связано с просрочкой оплаты за отопление потребителями.



Табл. 6.12

**Сведения затратах на сырье, необходимых для производства тепла**

Показатель	Ед. изм.	2013	2014	2015	01.01.2016 - 31.08.2016
Фактор времени		1,0	1,0	1,0	0,67
<b>Потребление газа</b>					
Природный газ	тыс. куб. м	6 155	6 108	5 712	3 533
Удельный расход газа на генерацию тепловой энергии	куб. м на Гкал	139	143	125	126
Тариф на газ	руб./тыс. куб. м		4 664	4 838	5 046
Тариф транспортировки	руб./тыс. куб. м			778	810
Затраты на газ	тыс. руб.	0	28 484	32 082	20 691
<b>Потребление электроэнергии</b>					
Затраты на электроэнергию	тыс. руб.	3 282	3 099	3 282	2 123
<b>Итого затраты на сырье</b>		<b>3 282</b>	<b>31 583</b>	<b>35 363</b>	<b>22 814</b>

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 6.13

**Сведения о прочих затратах, необходимых для ведения основной производственной деятельности**

Наименование	2013	2014	2015	1-е полугодие 2016 г.
Амортизация ОС	409,58	409,58	406,33	176,49
Аренда земельного участка	169,05	491,69	385,67	255,54
Больничный за счет работодателя	7,56	5,17	7,15	3,39
Водоотведение	3,08	2,55	3,02	1,33
Водоснабжение	16,09	20,35	21,73	9,22
Заработная плата	2 726,21	3 010,80	3 000,28	1 507,71
Лизинг оборудования	30 521,91	27 562,68	26 315,71	12 779,41
Материалы	554,23	514,89	100,88	14,72
Обследование дымовых труб	-	-	15,00	-
Обучение	9,70	40,15	4,00	4,50
Охранные услуги	54,41	54,41	54,41	27,20
Поверка приборов	4,45	11,01	7,30	-
Прочие расходы	123,03	57,72	104,32	142,81
Спецодежда	2,01	2,40	6,62	3,11
Страхование имущества	67,18	35,79	33,95	10,13
Страховые взносы	822,42	909,26	925,33	455,33
Техобслуживание	54,97	80,00	91,00	35,00
Списание объектов ОС ст. до 40000 рублей	-	-	-	29,66
<b>Итого</b>	<b>35 545,88</b>	<b>33 208,44</b>	<b>31 482,67</b>	<b>15 455,53</b>

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

**6.5.3. Информация об основной деятельности котельной мощностью 50 Мвт, расположенной по адресу: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма**

В таблицах ниже приведены ретроспективные показатели основной деятельности котельной

Табл. 6.14

**Сведения об объемах и тарифах производимой продукции (отпуск тепла)**

Показатель	Ед. изм.	2013	2014	2015	01.01.2016 - 04.09.2016
<b>Выручка</b>					
Тепловая энергия (объем)	Гкал	68 815	78 634	75 001	51 778
Тариф на генерацию (без учета НДС)	руб./Гкал	-	1 688	1 727	1 771
<b>Выручка</b>					
Выручка фактическая (расчетная, (без учета НДС)	тыс. руб.	-	132 731	129 561	91 676
<b>Выручка по балансу, (без учета НДС)</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>114 093</b>	<b>133 880</b>	<b>134 753</b>	<b>-</b>

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Расчетная выручка не совпадает с выручкой согласно балансу, что связано с просрочкой оплаты за отопление потребителями.

Табл. 6.15

**Сведения затратах на сырье, необходимых для производства тепла**

Показатель	Ед. изм.	2013	2014	2015	01.01.2016 - 04.09.2016
Фактор времени		1,0	1,0	1,0	0,5
<b>Потребление газа</b>					
Природный газ	тыс. куб. м	11 120	10 538	10 693	6 724

Показатель	Ед. изм.	2013	2014	2015	01.01.2016 - 04.09.2016
Удельный расход газа на генерацию тепловой энергии	куб. м на Гкал	162	134	127	135
Тариф на газ	руб./тыс. куб. м		4 665	4 843	5 048
Тариф транспортировки	руб./тыс. куб. м		762	779	810
Затраты на газ	тыс. руб.	0	57 186	60 110	39 391
<b>Потребление электроэнергии</b>					
Затраты на электроэнергию	тыс. руб.	6 191	7 991	6 552	4 086
<b>Итого затраты на сырье</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>6 191</b>	<b>65 177</b>	<b>66 662</b>	<b>43 477</b>

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 6.16

**Сведения о прочих затратах, необходимых для ведения основной производственной деятельности**

Показатель	Ед. изм.	2013	2014	2015	01.01.2016 - 04.09.2016
Фактор времени		1,0	1,0	1,0	0,68
<b>Условно переменные расходы</b>					
водоотведение	тыс. руб.	43	5	9	14
водоснабжение	тыс. руб.	38	58	60	38
материалы	тыс. руб.	273	184	140	146
техобслуживание	тыс. руб.	60	60	263	94
поставка тепловой энергии	тыс. руб.	660	0	0	0
<b>Условно постоянные расходы</b>					
Амортизация	тыс. руб.	40 304	40 387	40 387	29 403
Больничный за счет работодателя	тыс. руб.	6	5	15	0
Заработная плата	тыс. руб.	2 958	5 831	6 540	4 058
Страховые взносы		848	1 712	1 994	1 217
Обучение	тыс. руб.	0	53	16	15
Охранные услуги	тыс. руб.	49	49	49	35
Поверка приборов	тыс. руб.	0	7	6	0
Прочие расходы	тыс. руб.	10 089	6 984	412	53
Спецодежда	тыс. руб.	21	9	22	12
Страхование имущества	тыс. руб.	136	216	142	117
Аренда земельных участков		763	763	763	1 082
Налог на имущество	тыс. руб.	0	0	0	0
Обследование дымовых труб	тыс. руб.	0	13	0	0
Списание объектов ОС ст. до 40000 рублей		103	63	0	1
Ремонт основных средств		0	16	1 292	121
<b>Итого условно переменные и постоянные расходы</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>56 352</b>	<b>56 415</b>	<b>52 110</b>	<b>36 405</b>
<b>Итого себестоимость</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>62 543</b>	<b>121 592</b>	<b>118 772</b>	<b>79 882</b>

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

**6.5.4. Информация об основной деятельности котельной мощностью 70 Мвт, расположенной по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 22**

В таблицах ниже приведены ретроспективные показатели основной деятельности котельной

Табл. 6.17

**Сведения об объемах и тарифах производимой продукции (отпуск тепла)**

Показатель	Ед. изм.	2014	2015	01.01.2016 - 30.06.2016
Выручка				
Тепловая энергия (объем)	Гкал	72 700	66 709	38 488
Тариф на генерацию (без учета НДС)	руб./Гкал	1 398	1 436	1 493
Выручка				
Выручка фактическая (расчетная, (без учета НДС)	тыс. руб.	101 627	95 771	57 446
<b>Выручка по балансу, (без учета НДС)</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>108 071</b>	<b>102 932</b>	<b>-</b>

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Расчетная выручка не совпадает с выручкой согласно балансу, что связано с просрочкой оплаты за отопление потребителями.

Табл. 6.18

**Сведения затратах на сырье, необходимых для производства тепла**

Показатель	Ед. изм.	2014	2015	01.01.2016 - 30.06.2016
Фактор времени		1,0	1,0	0,5
<b>Потребление газа</b>				
Природный газ	тыс. куб. м	10 060	9 510	4 755
Удельный расход газа на генерацию тепловой энергии	куб. м на Гкал	138	127	152
Тариф на газ	руб./тыс. куб. м	4 667	4 843	5 040
Тариф транспортировки	руб./тыс. куб. м		742	724
Затраты на газ	тыс. руб.	46 951	53 120	27 411
<b>Потребление электроэнергии</b>				
Затраты на электроэнергию	тыс. руб.	6 191	7 991	6 552
<b>Итого затраты на сырье</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>6 191</b>	<b>54 942</b>	<b>59 673</b>

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 6.19

**Сведения о прочих затратах, необходимых для ведения основной производственной деятельности**

Показатель	Ед. изм.	2013	2014	2015	01.01.2016 - 30.06.2016
Фактор времени		1,0	1,0	1,0	0,5
<b>Условно переменные расходы</b>					
водоотведение	тыс. руб.	55	74	78	20
водоснабжение	тыс. руб.	7 746	8 541	8 635	2 590
материалы	тыс. руб.	402	577	251	85
техобслуживание	тыс. руб.	18	125	108	124
Транспортировка тепловой энергии	тыс. руб.	12 503	13 117	12 266	7 116
<b>Условно постоянные расходы</b>					
Амортизация	тыс. руб.	22 880	22 880	22 880	11 192
Больничный за счет работодателя	тыс. руб.	3	0	0	0
Заработная плата	тыс. руб.	6 635	7 104	7 576	3 518
Страховые взносы	тыс. руб.	1 925	2 085	2 305	1 063
Лизинг оборудования	тыс. руб.	0	0	0	0
Обучение	тыс. руб.	52	32	43	9
Охранные услуги	тыс. руб.	61	59	59	30
Поверка приборов	тыс. руб.	0	7	3	13
Прочие расходы	тыс. руб.	120	134	49	15
Спецодежда	тыс. руб.	11	7	18	3
Страхование имущества	тыс. руб.	191	254	242	122
Налог на землю	тыс. руб.	0	0	0	0
Налог на имущество	тыс. руб.	0	0	0	0
обследование дымов труб	тыс. руб.	0	13	0	0
Списание объектов ОС ст. до 40000 рублей	тыс. руб.	14	1	0	15
Ремонт основных средств	тыс. руб.	0	0	10	392
аренда	тыс. руб.	0	532	1 278	639
<b>Итого условно переменные и постоянные расходы</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>52 616</b>	<b>55 542</b>	<b>55 801</b>	<b>26 946</b>
<b>Итого себестоимость</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>58 807</b>	<b>110 484</b>	<b>115 474</b>	<b>57 376</b>

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

**6.6. 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. 6.20

**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.

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
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 проведении 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](http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/index.htm))*

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

Расчет величины физического износа для каждого оцениваемого объекта представлен в разделах 9 и 10 настоящего отчета.

В результате проведения расчетов, Оценщиком было выявлено внешнее (экономическое) устаревание объектов. Расчет экономического устаревания приведен в разделе 9.2.3, стр. 187 Отчета.

Физическое состояние большинства оцениваемых объектов оценивается как хорошее.

Ниже представлены фотографии оцениваемых объектов, полученные в результате осмотра.



*Фотографии оцениваемых объектов, расположенных на участке: Московская область, г. Балашиха, мкр. 22*

*Оборудование котельной, 00000953*



*Котельная на 70 МВт, нежилое, 1-3 этажная, 00000929*



*Насосная станция, нежилое, 1-этажная, общ. пл.13,8, 00000930*







*Резервуар для резервного топлива, нежилое,*



*Проходная, нежилое, 1-этажная, общ. пл. 33,7 кв.м.,  
00000932*



*Земельный участок*



*ЦТП-3, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 219,8 кв.м., 00000937*



*ЦТП-2, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 220,2 кв.м., 00000936*







*ЦТП-4, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 219,8 кв.м., 00000938*



**ЦТП-6, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 220,1 кв. м., 00000940**



**ЦТП-5, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 221,3 кв.м., 00000939**



Источник информации: данные визуального осмотра

Фотографии 6.2

**Фотографии оцениваемых объектов, расположенных на участке: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30**  
**Фотографии окружающей территории**





*Внешний вид оцениваемой котельной*



*Фотографии оборудования котельной*







*Инженерные сети, сооружения*



*Источник информации: данные визуального осмотра*



**Фотографии оцениваемых объектов, расположенных на участке: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 26**

**Фотографии окружающей территории**



**Внешний вид оцениваемой котельной**



**Фотографии оборудования котельной**









*Инженерные сети*



*Источник информации: данные визуального осмотра*

*Фотографии 6.4*

**Фотографии оцениваемых объектов, расположенных на участке: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма.**

*Газон, 00001032*



*Кабельная линия 0,4кВ Павшинская пойма, 00001037*



*Ограждение металлическое, 00001039*



*Сети наружного электроосвещения, 00000634*



*ГРПБ, 00000635*



*Газопровод высокого давления*



*Дымовая труба, 00000630*



*Емкости*





*Внутренние дороги с площадкой для топливозаправщик, 00000638*



*Земельный участок*



*Котельная №2 мощностью 50МВт, 00001042*





*Котлы*



*Шкаф телеметрии "Аксон-XL" верс.01/мод. 005, 00001059*

*Насосная группа, 00000633*





**Охранная сигнализация, 00001040**



**Пожарная сигнализация, 00001041**



*Источник информации: данные визуального осмотра*

### **6.6.1. Выводы об объекте оценки**

Объектом оценки являются объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащие АО "ГТС".

В результате осмотра было выявлено, что оцениваемые объекты представляют собой действующие котельные с прилегающей инфраструктурой, расположенные в зоне жилой многоэтажной застройки, обеспечивающие теплоснабжением прилегающие жилые массивы. Текущее использование соответствует функциональному назначению. 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		Июль (с искл. сезон. и календ. Факт., к пред. П-ду) <sup>1)</sup>	Янв.-Июль
	Июль	Янв.-июль	Июнь	Июль		
ВВП <sup>1)</sup>	96,0	96,2	99,4	99,3	-0,1	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,8	109,4	100,4	100,5		103,9
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	95,3	97,0	101,7	99,7	-0,5	100,3
Обрабатывающие производства	92,9	95,1	101,6	98,5	-0,9	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	98,0	100,3	102,1	104,9	0,7	103,2
Объемы работ по виду деятельности "Строительство"	88,2	92,2	90,3	96,5	1,3	94,8
Ввод в действие жилых домов	94,0	113,1	106,8	104,1		92,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	95,9 <sup>5)</sup>	96,3 <sup>5)</sup>	95,4	93,0	-0,6	94,7
Реальная заработная плата работников организаций	95,0	91,1 <sup>5)</sup>	101,1	100,6 <sup>6)</sup>	-0,2	100,0 <sup>6)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33901	33234	38447	36525 <sup>6)</sup>		35824 <sup>6)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,3		5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,6	
Оборот розничной торговли	90,5	91,5	94,1	95,0	-0,1	94,4
Объем платных услуг населению	97,9 <sup>5)</sup>	98,5 <sup>5)</sup>	98,6	99,0	0,3	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,3	208,9	24,1	23,5		151,9
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,7	109,1	16,0	16,2		99,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	55,5	56,8	46,2	43,3		38,5

Источник информации: данные Минэкономразвития России, Мониторинг "О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-июле 2016 года" от 26.08.2016 г.

Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Май, июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июль – 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) Предварительные данные.

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

6) Оценка

### 7.2. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в июле 2016 г.

Предварительные итоги социально-экономического развития России за июль текущего года свидетельствуют о небольшом замедлении в экономике. По оценке Минэкономразвития России,

после стабилизации в мае-июне сезонно сглаженный показатель ВВП снизился в июле на 0,1 %, м/м, что в большей степени связано с отрицательной динамикой обрабатывающих производств и оптовой торговли.

После последовательного трехмесячного замедления экономического спада, годовые темпы снижения ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в июле вновь ускорились. ВВП в июле оказался ниже прошлогоднего на 0,7 %, после -0,6 % в мае и - 0,5 в июне. За семь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,9 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, после роста на 0,3 %, м/м в июне вновь вышел в область отрицательных значений и составил -0,5 %, м/м. Снижение главным образом обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,9 %, м/м). Зафиксировано также снижение в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (-0,5 %, м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост на 0,1 %, м/м.

Рекордными темпами продолжает показывать положительную динамику сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июле 2016 г. составил 0,7 %, м/м.

В июле безработица продолжила сезонное снижение до 5,3 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне июня – 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июле, по предварительным данным, снизилась на 0,2 % относительно июня (по уточненным данным в июне сезонно очищенное снижение составило 0,1 процента).

Положительные тенденции в динамике реальных располагаемых доходов (с исключением сезонного фактора) не получили продолжения: после роста на 0,4 % м/м в июне, в июле доходы сократились на 0,6 % м/м, продолжив нисходящий тренд.

Несмотря на усугубление негативных тенденций в доходах населения, положительным моментом стала динамика оборота розничной торговли: зафиксированное в июле снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора оказалось минимальным с начала 2015 года и составило 0,1 % м/м.

Динамика платных услуг населению с исключением сезонного фактора в июле вернулась в область положительных значений: рост на 0,3 % к предыдущему месяцу.

Экспорт товаров в январе-июле 2016 г., по оценке, составил 151,9 млрд. долл. США (снижение на 27,3 % к январю-июню к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 99,9 млрд. долл. США (снижение на 8,4 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июле 2016 г., по оценке, составило 52,0 млрд. долл. США, относительно января-июля 2015 г. снизилось на 48,0 процента.

По данным Росстата, инфляция в июле составила 0,5%, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 7,2%.

### **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 собственности<sup>10</sup>). 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 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.

---

<sup>10</sup> 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



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).

#### 7.4. Анализ рынка оцениваемых объектов

Оцениваемые объекты - котельные являются объектами социальной инфраструктуры, вторичный рынок продажи и аренды данных объектов слабо развит в России, Оценщиком в процессе работы не было найдено предложений по продаже и аренде аналогичных объектов на открытом вторичном рынке.

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость котельной оценщиком были проанализированы предложения по продаже новых котельных с оборудованием различных мощностей. В результате переговоров со специалистами по строительству котельных, Оценщик выяснил, что главным ценообразующим параметром (ГЦП) является тепловая мощность котельной. Ниже приведены прайсы стоимости работ по строительству газовых котельных различной мощности

Табл. 7.1

#### *Прайсы стоимости работ по строительству газовых котельных различной мощности по данным ООО "Моспартеплогаз"*

Наименование	Мощность, кВт	Затраты на строительство котельной, руб. с учетом НДС	Затраты на строительство котельной, руб. без учета НДС	Удельные цена на 1 кВт тепловой энергии руб./кВт без учета НДС
МКУ-1000	1 000	4 302 500	3 646 186	3 646
МКУ-1200	1 200	4 922 500	4 171 610	3 476
МКУ-1400	1 400	5 502 500	4 663 136	3 331
МКУ-1600	1 600	5 512 500	4 671 610	2 920
МКУ-1800	1 800	5 847 500	4 955 508	2 753
МКУ-2000	2 000	6 065 000	5 139 831	2 570
МКУ-2250	2 250	6 772 500	5 739 407	2 551
МКУ-2500	2 500	7 442 500	6 307 203	2 523
МКУ-2750	2 750	8 245 000	6 987 288	2 541
МКУ-3000	3 000	8 882 500	7 527 542	2 509
МКУ-3500	3 500	10 267 500	8 701 271	2 486
МКУ-4000	4 000	10 267 500	8 701 271	2 175
МКУ-4500	4 500	11 725 000	9 936 441	2 208
МКУ-5000	5 000	12 032 500	10 197 034	2 039
МКУ-5500	5 500	12 810 000	10 855 932	1 974
МКУ-6000	6 000	13 617 500	11 540 254	1 923
МКУ-6500	6 500	13 800 000	11 694 915	1 799
МКУ-7000	7 000	15 092 500	12 790 254	1 827
МКУ-7500	7 500	15 822 500	13 408 898	1 788
МКУ-8000	8 000	16 940 000	14 355 932	1 794
МКУ-8500	8 500	17 047 500	14 447 034	1 700
МКУ-9000	9 000	17 300 000	14 661 017	1 629
МКУ-9500	9 500	25 912 500	21 959 746	2 312

Источник информации: <http://msptg.ru/prices/>, расчеты Оценщика

Табл. 7.2

**Прайсы стоимости работ по строительству газовых котельных различной мощности по данным Группы Компаний "Центр-Тепло"**

Наименование	Мощность, кВт	Затраты на строительство котельной, руб. с учетом НДС	Затраты на строительство котельной, руб. без учета НДС	Удельные цена на 1 кВт тепловой энергии руб./кВт без учета НДС
Котельная установка 1000 кВт	1 000	6 100 000	5 169 492	5 169
Котельная установка 1200 кВт	1 200	6 600 000	5 593 220	4 661
Котельная установка 1400 кВт	1 400	7 100 000	6 016 949	4 298
Котельная установка 1600 кВт	1 600	7 430 000	6 296 610	3 935
Котельная установка 1500 кВт	1 500	7 840 000	6 644 068	4 429
Котельная установка 2000 кВт	2 000	8 464 000	7 172 881	3 586
Котельная установка 2250 кВт	2 250	8 635 000	7 317 797	3 252
Котельная установка 2500 кВт	2 500	8 770 000	7 432 203	2 973
Котельная установка 2150 кВт	2 650	8 840 000	7 491 525	2 827
Котельная установка 3000 кВт	3 000	9 175 000	7 775 424	2 592
Котельная установка 3500 кВт	3 500	9 230 000	7 822 034	2 235
Котельная установка 4000 кВт	4 000	9 775 000	8 283 898	2 071
Котельная установка 4500 кВт	4 500	10 000 000	8 474 576	1 883
Котельная установка 5000 кВт	5 000	10 425 000	8 834 746	1 767
Котельная установка 5500 кВт	5 500	11 145 000	9 444 915	1 717
Котельная установка 6000 кВт	6 000	12 235 000	10 368 644	1 728
Котельная установка 6500 кВт	6 500	13 270 000	11 245 763	1 730
Котельная установка 7000 кВт	7 000	14 900 000	12 627 119	1 804
Котельная установка 7500 кВт	7 500	15 350 000	13 008 475	1 734
Котельная установка – 8000 кВт	8 000	16 935 000	14 351 695	1 794
Котельная установка – 8500 кВт	8 500	17 610 000	14 923 729	1 756
Котельная установка – 9000 кВт	9 000	17 835 000	15 114 407	1 679
Котельная установка – 9500 кВт	9 500	18 735 000	15 877 119	1 671
Котельная установка – 10000 кВт	10 000	18 905 000	16 021 186	1 602
Котельная установка – 11000 кВт	11 000	19 130 000	16 211 864	1 474
Котельная установка – 12000 кВт	12 000	20 625 000	17 478 814	1 457
Котельная установка – 13000 кВт	13 000	21 435 000	18 165 254	1 397
Котельная установка – 14000 кВт	14 000	22 335 000	18 927 966	1 352
Котельная установка – 15000 кВт	15 000	23 100 000	19 576 271	1 305

Источник информации: [http://www.centр-тепло.ru/catalog/blochnye\\_kotelnye](http://www.centр-тепло.ru/catalog/blochnye_kotelnye), расчеты Оценщика

Табл. 7.3

**Прайсы стоимости работ по строительству газовых котельных различной мощности по данным ООО БМК "Стройтехкомплект"**

Наименование	Мощность, кВт	Затраты на строительство котельной, руб. с учетом НДС	Затраты на строительство котельной, руб. без учета НДС	Удельные цена на 1 кВт тепловой энергии руб./кВт без учета НДС
БМК - 1,0 "УНИВЕРСАЛ"	1 000	4 190 000	3 550 847	3 551
БМК - 1,24 "УНИВЕРСАЛ"	1 240	5 238 000	4 438 983	3 580
БМК - 1,5 "УНИВЕРСАЛ"	1 500	6 040 000	5 118 644	3 412
БМК - 1,7 "УНИВЕРСАЛ"	1 700	6 500 000	5 508 475	3 240
БМК - 1,9 "УНИВЕРСАЛ"	1 900	6 625 000	5 614 407	2 955
БМК - 2,04 "УНИВЕРСАЛ"	2 040	6 963 000	5 900 847	2 893
БМК - 2,22 "УНИВЕРСАЛ"	2 220	7 275 000	6 165 254	2 777
БМК - 2,6 "УНИВЕРСАЛ"	2 600	8 050 000	6 822 034	2 624
БМК - 3,2 "УНИВЕРСАЛ"	3 200	8 650 000	7 330 508	2 291
БМК - 3,6 "УНИВЕРСАЛ"	3 600	7 490 000	6 347 458	1 763
БМК - 4,0 "УНИВЕРСАЛ"	4 000	9 363 000	7 934 746	1 984
БМК - 4,8 "УНИВЕРСАЛ"	4 800	10 800 000	9 152 542	1 907
БМК - 5,0 "УНИВЕРСАЛ"	5 000	10 900 000	9 237 288	1 847
БМК - 5,5 "УНИВЕРСАЛ"	5 500	11 090 000	9 398 305	1 709
БМК - 6,0 "УНИВЕРСАЛ"	6 000	11 338 000	9 608 475	1 601
БМК - 7,5 "УНИВЕРСАЛ"	7 500	15 290 000	12 957 627	1 728
БМК - 8,4 "УНИВЕРСАЛ"	8 400	15 800 000	13 389 831	1 594
БМК - 9,0 "УНИВЕРСАЛ"	9 000	16 975 000	14 385 593	1 598
БМК - 12,6 "УНИВЕРСАЛ"	12 600	20 950 000	17 754 237	1 409

Источник информации: <http://www.tehcomp.ru/universal/>, расчеты Оценщика

**Зависимость стоимости работ по строительству газовых котельных от мощности по данным ООО "Интегрированные Теплосистемы"**

Мощность, кВт	Затраты на строительство котельной, руб. с учетом НДС	Удельные цена на 1 кВт тепловой энергии руб./кВт без учета НДС
1 250	5 000 000	4 000
2 750	12 375 000	4 500
5 500	22 000 000	4 000
8 000	28 000 000	3 500
15 000	37 500 000	2 500

Источник информации: <http://intepsis.ru/продукция/котельные/по-типу-топлива/газовые/>, расчеты Оценщика

В результате проведенного анализа было выявлено, что удельная цена 1 кВт котельной находится в диапазоне от 1 305 до 5 169 руб./кВт без учета НДС в зависимости от мощности. Все стоимости включают в себя стоимость здания котельной, а также оборудования в его составе. Следует заметить, что стоимость более мощных котельных является закрытыми данными.

#### 7.4.1. Анализ рынка земельных участков

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

В условиях стагнации Российской экономики во второй половине 2016 г. не ожидается увеличения спроса на земельные участки в Московской области. Если не брать во внимание удаленность и локацию, то на продажи в 2016 года будут влиять 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 Подмоскowie, 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 ближайшем Подмоскowie с видом разрешенного использования "под размещение **промышленных объектов**" представлена в **таблице ниже**.



Табл. 7.4

**Первичная выборка по продаже земельных участков производственно-складского назначения в Московской области**

Характеристики сравнения		1	2	3	4	5	6
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Обременения	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
	Вид разрешенного использования	Для размещения объектов промышленного назначения	Для размещения объектов промышленного назначения	Для размещения объектов промышленного назначения	Для размещения объектов промышленного назначения	Для размещения объектов промышленного назначения	Для размещения объектов промышленного назначения
Условие времени продажи (даты предложения)	Дата предложения/оценки	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Местоположение	Адрес местоположения	Московская область, Старая Купавна, ул. Кирова	Московская область, г. Балашиха	Московская область, Нахабино, ул. Совпартшкола, 23 вл	Московская область, Фрязино, Окружной проезд	Московская область, Одинцово, Минской ш.	Московская область, Одинцово, ул. Полевая
	Удаленность от МКАД	23	12	17	25	8	11
	Направление	Горьковское ш.	Щелковское ш.	Волоколамское ш.	Щелковское ш.	Минское	Минское
Физические характеристики объекта	Общая площадь, кв. м	29 938	13 300	4 018	17 450	17 700	2 000
	Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
	Объекты недвижимости, расположенные на участке	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений
Стоимостные характеристики	Цена предложения (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС), руб.	62 000 000	40 000 000	24 500 000	35 000 000	64 900 000	12 000 000
	Цена предложения (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС), руб./кв. м	2 071	3 008	6 125	2 006	3 667	6 000
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/staraya_kupavna/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_669700218">https://www.avito.ru/staraya_kupavna/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_669700218</a>	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.33_ga_promnaznacheniya_768037290">https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.33_ga_promnaznacheniya_768037290</a>	<a href="https://www.avito.ru/nahabino/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_810301019">https://www.avito.ru/nahabino/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_810301019</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-fryazino-okruzhnoy-proezd-148258664/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-fryazino-okruzhnoy-proezd-148258664/</a>	<a href="http://losinopetrovskafy.ru/object/promzema/201248176.html">http://losinopetrovskafy.ru/object/promzema/201248176.html</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-odinovo-149202392/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-odinovo-149202392/</a>

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Продолжение

**Первичная выборка по продаже земельных участков производственно-складского назначения в Московской области**

Характеристики сравнения		7	8	9	10	11
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Обременения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленного назначения	Земли промышленного назначения

Характеристики сравнения		7	8	9	10	11
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов промышленного назначения	Для размещения объектов промышленного назначения	Для размещения объектов промышленного назначения	Для производственных целей	Для промышленно-производственной застройки	Для строительства производственно-складского комплекса
Условие времени продажи (даты предложения)	Дата предложения/оценки	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Местоположение	Адрес местоположения	Московская область, Красногорский район, пос. Светлые горы	Московская область, г. Химки, кв-л Кирилловка	Московская область, г.о. Балашиха	Московская область, г.о. Мытищи, Ярославское шоссе, д.111,к.1	Московская область, г.о. Химки.
	Удаленность от МКАД	9	10	7	5	9
	Направление	Пятницкое	Ленинградское	Щелковское шоссе	Ярославское шоссе	Ленинградское шоссе
Физические характеристики объекта	Общая площадь, кв. м	9 700	5 000	8 670	4 000	31 800
	Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
	Объекты недвижимости, расположенные на участке	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений
Стоимостные характеристики	Цена предложения (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС), руб.	46 000 000	30 000 000	41 000 000	17 000 000	146 426 280
	Цена предложения (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС), руб./кв. м	4 742	6 000	4 729	4 250	4 605
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_813748003">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_813748003</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_97_sot_promnaznacheniya_676995384">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_97_sot_promnaznacheniya_676995384</a>	<a href="http://www.invest.ru/prodaja/prodaja_myshlennye_zemli/zemlya_proizvodstvennogo_naznacheniya_v_gorode_balashikha_0_867_ga/">http://www.invest.ru/prodaja/prodaja_myshlennye_zemli/zemlya_proizvodstvennogo_naznacheniya_v_gorode_balashikha_0_867_ga/</a>	<a href="https://www.avito.ru/mytishchi/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_714669943">https://www.avito.ru/mytishchi/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_714669943</a>	<a href="https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_3.18_ga_promnaznacheniya_509394458">https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_3.18_ga_promnaznacheniya_509394458</a>

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таким образом, стоимость земельных участков, расположенных в ближайшем Подмосковье с видом разрешенного использования "под промышленные объекты" составляет от 2 000 до 6 125 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 Справочник расчетных данных. СРД-18, (Под редакцией канд. Техн. наук Е.Е. Яскевича. Москва, май, 2016). Согласно которому для производственно-складских объектов, расположенных менее чем в 10 км от МКАД величина данного коэффициента составляет 0,796.

**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. Оценщик проанализировал различные источники информации в результате чего было установлено, что корректировка на торг для земельных участков промышленного назначения находится в пределах от 13 до 16%.

Табл. 7.5

**Расчет корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)**

Наименование	Минимум, %	Максимум, %	Среднее значение, %
Сборник рыночных корректировок (СРК-2016), (Под редакцией канд. Техн. наук Е.Е. Яскевича. Москва, 2016)	13%	15%	14,00%
Справочник расчетных данных (СРД №18) (ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", под редакцией канд. Техн. наук Е. Е. Яскевича, Москва, 2016)	13%	16%	14,50%
<b>Среднее значение, %</b>			<b>14,25%</b>

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

**Анализ влияния общей площади земельного участка на его стоимость**

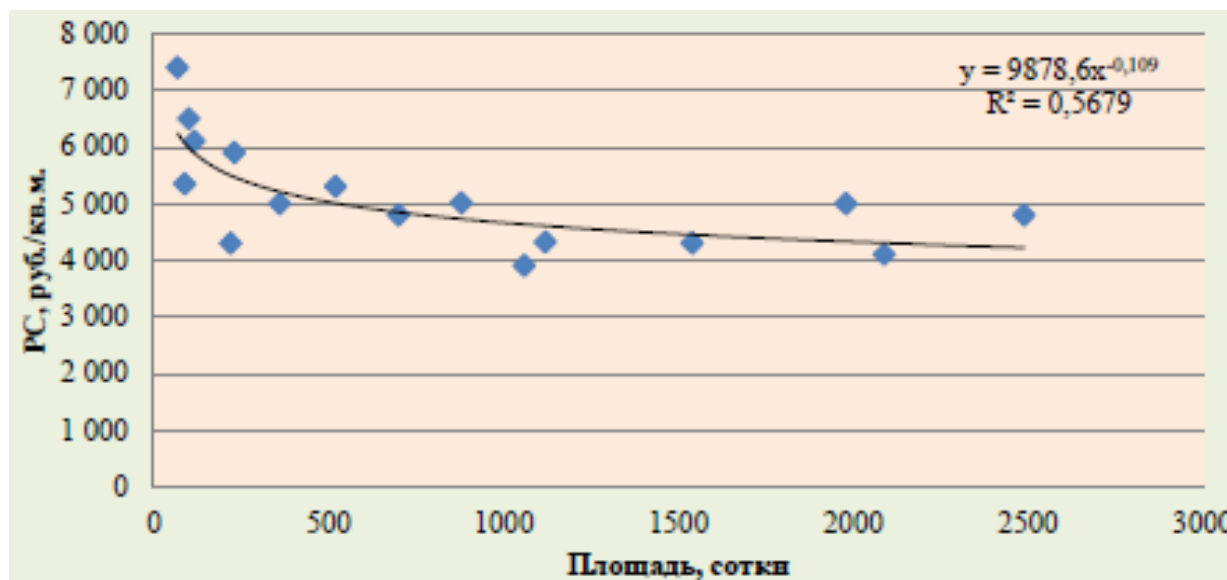
Корректировка на площадь вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков ниже, чем 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-2016), (Под редакцией канд. Техн. наук Е.Е. Яскевича. Москва, 2016). В данном сборнике описана функция масштабного эффекта для земельных участков

производственно-складского назначения на расстоянии 15-30 км от Москвы. График представлен ниже

Рис. 7.2

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



Источник информации: Сборника рыночных корректировок (СРК-2016), (Под редакцией канд. Техн. наук Е. Е. Яскевича. Москва, 2016)

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

$$Y = -9\,878 * x^{-0,109}$$

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.

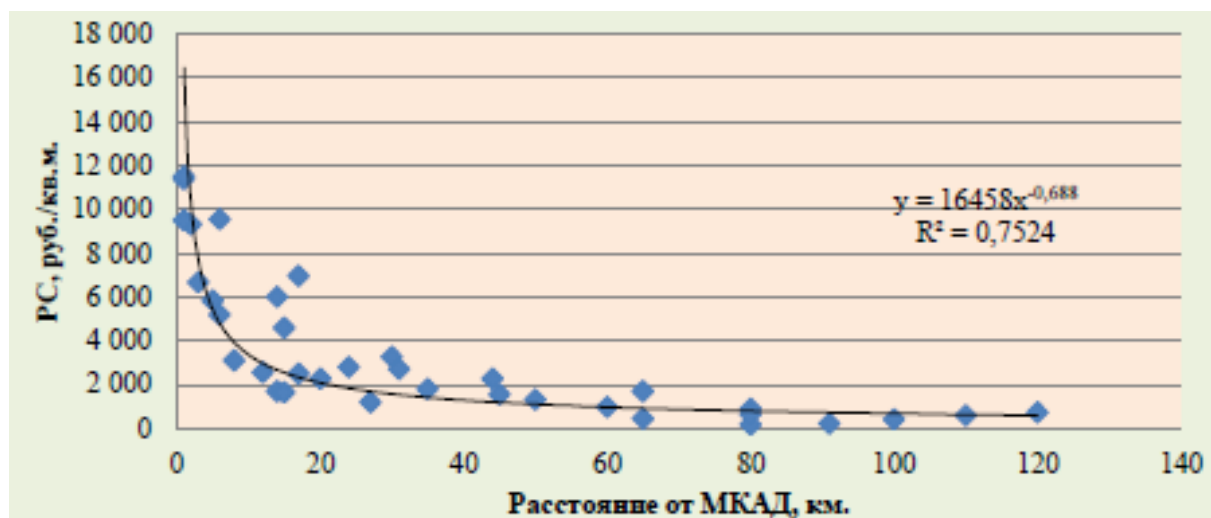
**Анализ влияния местоположения на стоимость объекта недвижимого имущества**

**Удаленность от МКАД**

Функция характеризующая влияние удаленности земельного участка от МКАД приведена в Справочнике расчетных данных (СРД №18) (ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", под редакцией канд. Техн. наук Е. Е. Яскевича, Москва, 2016). Данная зависимость представлен ниже:



**График влияния удаленности от МКАД на стоимость земельного участка производственно-складского назначения**



Источник информации: Справочник расчетных данных (СРД №18) (ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", под редакцией канд. Техн. наук Е. Е. Яскевича, Москва, 2016)

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

$$Y = 16\,458 * x^{-0,688}$$

где:

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

X – удаленность от МКАД (км).

Объекты находящиеся в пределах 15 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 Московской области.

Табл. 7.6

**Средние ставки аренды промышленной недвижимости для каждого направления Московской области**

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 <sup>11</sup>	5 200

<sup>11</sup> Киевское ш. является соседним с Минским ш.

<b>Направление</b>	<b>Среднее значение ставки аренды, руб./кв. м. в год.</b>
Новорижское	4 500
Ленинградское	4 850

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

### **Линия застройки**

Объекты производственно-складского назначения расположенные на первой линии ценятся выше чем объекты, расположенные на удалении от крупных автомагистралей. Что связано с условиями логистики. Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости" Лейфер Л. А., 2014 год стоимость объектов, расположенных на первой линии на 29 % выше, чем стоимость сопоставимых объектов, расположенных на удалении от автомагистрали.

### **Выводы:**

- Вторичный рынок продажи и аренды данных объектов слабо развит в России, Оценщиком в процессе работы не было найдено предложений по продаже и аренде аналогичных объектов на открытом вторичном рынке;
- Удельная цена 1 кВт котельной находится в диапазоне от 1 305 до 5 169 руб./кВт без учета НДС в зависимости от мощности. Все стоимости включают в себя стоимость здания котельной, а также оборудования в его составе.
- Стоимость земельных участков, расположенных в ближайшем Подмосковье с видом разрешенного использования "под промышленные объекты" составляет от 2 000 до 6 125 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

## 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. - не проводился, так как объектом оценки являются земельные участки в количестве 6 ед., свободные от строений.

### 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.
- Согласно Заданию на оценку подлежат следующие земельные участки.

**Перечень земельных участков, входящих в состав объекта оценки**

Наименование земельного участка	Адрес расположения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Категория земельного участка	Вид разрешенного использования
Земельный участок общей площадью 8 240 кв. м, (Право аренды)	Московская область, г. Балашиха, мкр. 22	50:15:011103:53	8 240	земли населенных пунктов	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленного и коммунального хозяйства
Земельный участок общей площадью 4 107 кв. м, (Право аренды)	Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 26	50:20:0010336:025	4 107	земли населенных пунктов	для жилищного строительства с развитой инфраструктурой
Часть земельного участка, общей площадью 492 293 кв. м, (Право аренды)	Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30	50:20:0010336:30417	492 293	земли населенных пунктов	для строительства жилых комплексов
Земельный участок общей площадью 6 880 кв. м, (Право аренды)	Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма	50:11:0010417:365	6 880	земли населенных пунктов	для размещения объектов и сооружений коммунального хозяйства
земельный участок общей площадью 4 300 кв. м., кадастровый №, адрес:	Московская область, Красногорский р-он, Павшинская пойма	50:11:001 04 17:366	4 300	земли населенных пунктов	для размещения объектов и сооружений коммунального хозяйства

Источник информации: данные Заказчика

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 земельного участка) было выявлено, что оцениваемые объекты в списках памятников истории и культуры, а также вновь выявленных объектов в Московской обл. не состоят.

Вид разрешенного использования каждого из оцениваемых земельных участков представлен в таблице выше.

Земельный участок общей площадью 492 293 кв. м, с кадастровым. № 50:20:0010336:30417, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства жилых комплексов, расположенный по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30 представляет собой земельный массив под жилым микрорайоном, на котором помимо оцениваемых объектов движимого и недвижимого имущества располагаются многоэтажные жилые дома и другие объекты социальной инфраструктуры. Под котельную земельный участок в настоящее время не выделен. Согласно справке, предоставленной АО "ГТС" документы по межеванию земельного участка находятся на рассмотрении в Федеральном государственном бюджетном учреждении «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии». Предварительная площадь



земельного участка, в соответствии с данными предоставленными Заказчиком, составляет 9 550 кв. м. Согласно данным публичной кадастровой карты объект недвижимого имущества – котельная заходит на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010336:256. Текущий вид разрешенного использования участка с кадастровым номером 50:20:0010336:256 - для сельскохозяйственного производства. По данным портала Росреестр площадь, приходящаяся на котельную (земельный участок с кадастровым № 50:20:0010336:256) составляет 1 844 кв. м.<sup>12</sup> Данная площадь учитывается в проекте межевания земельного участка и входит в общую предполагаемую площадь земельного участка - 9 550 кв. м. При проведении оценки Оценщик исходит из допущения, что собственник оцениваемого земельного участка осуществит выкуп части земельного участка с кадастровым № 50:20:0010336:256, с видом разрешенного использования, соответствующим текущему использованию улучшений, расположенных на нем. Оценка произведена, исходя из допущения о том, что в ближайшее время право долгосрочной аренды на земельные участки будет оформлено. Таким образом в рамках настоящего отчета оценивается право аренды на земельные участки.

Согласно Постановлению №712 /5-ПА от 27. 05. 2013 г. Администрации городского округа Балашиха вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым № 50:15:011103:53 общей площадью 8 240 кв. м изменился с вида разрешенного использования с "под жилую застройку" на "для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленного и коммунального хозяйства".

В виду имеющегося прецедента, Оценщик при проведении дальнейших расчетов предполагает, что вид разрешенного использования остальных земельных участков будет изменен с "под жилую застройку" на "для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленного и коммунального хозяйства".

Таким образом, на данных участках будет возможно размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленного и коммунального хозяйства.

Физическая возможность – физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками земельного участка (местоположение, инженерно-геологические характеристики грунтов, размеры участка и т.д.). В ходе выполнения настоящего Отчета техническая экспертиза земельных участков не проводилась.

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

---

<sup>12</sup> <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>; расчеты Оценщика.

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. 8.2

**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	+	+	+	-
Снос и новое строительство	+	+	+	-

Источник информации: анализ Оценщика

Табл. 8.3

**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 оцениваемых участков и их улучшений показал, что наилучшим наиболее эффективным использованием является их эксплуатация в качестве имущественных комплексов котельных, что соответствует его 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 имущественных комплексов котельных.

## **9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

### **9.1. Обоснование выбора доходного подхода и метода расчета**

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество.

Логика доходного подхода к оценке недвижимости лучше всего отражает ожидания инвестора. Стоимость недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые оцениваемая недвижимость может принести. В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (п. 23в ФСО № 7).

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (п. 23г ФСО № 7).

Метод капитализации по расчетным моделям (доходов и стоимости) применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (п. 23д ФСО № 7).

Так как в состав объекта оценки входят специализированные имущественные комплексы, генерирующие доходы, которые зависят от присоединенной загрузки и тарифов, регулируемых государственными органами, Оценщик считает целесообразным применение метода дисконтированных денежных потоков.

#### **Общие сведения и методика расчета**

В рамках доходного подхода для определения рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества котельных использовался метод дисконтированных денежных потоков.

Способность генерировать доход, как правило, считается наиболее важным фактором при проведении оценки активов и/или бизнеса предприятия. Способность генерировать доход представляет собой наличие "свободного денежного потока", который может быть распределен между инвесторами после вычета суммы денежных средств, которые необходимо реинвестировать в предприятие для продолжения его деятельности и дальнейшего роста. Таким образом, свободный денежный поток представляет собой сумму, которая может быть распределена между собственниками без ущерба для хозяйственной деятельности предприятия или его развития.

Заказчиком были представлены фактические данные о деятельности котельной за предыдущие периоды, а также и прогнозные данные, на основе которых Оценщиком были построены прогнозы будущих денежных потоков генерируемых от деятельности имущественного комплекса.

Прогнозы будущих денежных потоков были составлены исходя из представленных Заказчиком данных, а также на основе анализа тарифной политики Правительства РФ в области теплоснабжения, газоснабжения и электроснабжения.

Настолько, насколько это возможно, Оценщики проверяли и ставили под сомнения основные ключевые предположения, предоставленные Заказчиком. Если аналитические заключения отличались от прогнозов Заказчика, вносились соответствующие корректировки.

При построении прогноза будущих денежных потоков Оценщик основывался на том, что комплекс котельной, движимое и недвижимое имущество которого входит в состав Объекта оценки, рассматривается как действующее предприятие по производству тепловой энергии и горячей воды и снабжению этим близлежащие дома и инфраструктуру. Таким образом, основной ценовой параметр модели ДДП – тариф на отпуск тепловой энергии и горячей воды конечным потребителям.

В рамках доходного подхода для определения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, использовался метод дисконтированных денежных потоков (Discounted Cash Flow Method, DCF Method).

Предположения, заложенные Оценщиком в модель дисконтированных денежных потоков, основывались на фактических данных за прошлые периоды, представленных Заказчиком, и собственном анализе Оценщика в отношении общих рыночных тенденций. Прогнозы будущих денежных потоков были составлены исходя из следующих основных источников информации:

- Доходы от отпуска тепловой энергии за период 2014-2015 гг.;
- Расходы, приходящиеся на отпуск тепловой энергии и эксплуатацию имущественного комплекса за период 2014-2015 гг.;
- Сведения о фактических объемах полезного отпуска тепловой энергии и тарифах за период 2014-2015 гг.;
- Прогнозные значения объемов полезного отпуска тепловой энергии и тарифов на период 2016-2026 гг.;
- Сведения об объемах расхода газа на генерацию тепловой энергии и тарифах на покупку и транспортировку газа за период 2014-2015 гг.;
- Ведомость амортизации основных средств за период 2014-2015 гг.

#### **Этапы метода дисконтированных денежных потоков**

При построении прогноза денежного потока необходимо выполнить следующие основные шаги:

- определение длительности прогнозного периода;
- определение вида денежного потока;
- формирование допущения относительно основных макроэкономических показателей на период прогнозирования;
- построение прогноза объемов продаж и цен реализации;
- построение прогноза затрат;
- построение прогноза капитальных вложений и амортизационных отчислений;
- построение прогноза изменений оборотного капитала;
- расчет прогнозных денежных потоков;
- расчет ставки дисконтирования;



- расчет терминальной стоимости;
- расчет текущей стоимости денежных потоков;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

### 9.1.1. Выбор длительности периода прогнозирования

При построении прогноза денежных потоков Оценщик выбрал период с 05.09.2016 по 31.12.2020 (4,3 года), так как предполагается, что после окончания данного периода денежный поток от использования имущественного комплекса стабилизируется.

### 9.1.2. Выбор вида денежного потока

В зависимости от того, учитывается в денежном потоке инфляционная составляющая или нет, различают номинальный и реальный денежные потоки (первый, в отличие от второго, учитывает влияние инфляции). В рамках настоящего отчета используется номинальный денежный поток.

Кроме того, применяя метод дисконтированных денежных потоков, в расчетах можно использовать либо чистый денежный поток на собственный капитал (Free Cash Flow to Equity, FCFE), либо чистый денежный поток на инвестированный капитал или бездолговой денежный поток (Free Cash Flow to Firm, FCFF). Различия между ними заключаются в том, что при расчете денежного потока для собственного капитала вычитаются проценты за кредиты и вносятся корректировки на прирост/сокращение задолженности компании по кредитам, а также в использовании различных ставок дисконтирования.

Табл. 9.1

#### Ставки дисконтирования для различных денежных потоков

База денежного потока	Тип ставки дисконтирования
Денежный поток для инвестированного капитала	Средневзвешенная стоимость капитала (WACC)
Денежный поток для собственного капитала	Стоимость собственного капитала

Согласно теории оценки, вне зависимости от того, выбран денежный поток для собственного или инвестированного капитала, итоговые величины стоимости компании будут приблизительно равны.

Поскольку в отчете определяется рыночная стоимость имущественного комплекса, при которой не важно за счет каких источников привлекается финансирование, то в рамках данного отчета Оценщиком принято решение использовать чистый денежный поток на инвестированный капитал, который рассчитывался по следующей схеме:

- + Доходы
- Расходы
- Налог на прибыль
- = Чистая прибыль
- + Амортизация
- Капитальные вложения (на поддержание работоспособности основных средств)
- /+ Увеличение (уменьшение) собственного оборотного капитала (связанного с оседанием денежных средств в расчетах с дебиторами и запасах)
- = Чистый денежный поток на инвестированный капитал

Все расчеты выполнены без учета величины налога на добавленную стоимость.

### 9.1.3. Макроэкономические допущения

Для корректировки доходной и расходной статей, прогноз основных макроэкономических показателей для расчета в долгосрочной перспективе принимался в соответствии со сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации, разработанными Минэкономразвития России актуальными на дату оценки:

- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016-2018 годы;<sup>13</sup>
- Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года.<sup>14</sup>

Табл. 9.2

**Основные прогнозные макроэкономические показатели на период 2016–2020 гг.**

Показатель	Ед. изм.	01.07.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Фактор времени		0,5	1	1	1	1
Индекс потребительских цен (в среднем за год)	%	103,7%	105,5%	104,8%	104,3%	103,2%
Темп роста реальной заработной платы	%	99,3%	101,2%	101,3%	101,3%	101,3%
Номинальный темп роста заработной платы	%	102,9%	106,8%	106,1%	105,6%	104,5%
Темп роста цен на производство, передачу и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	%	103,8%	106,0%	105,1%	104,7%	102,7%
Стоимость коммунальных услуг	%	103,2%	104,4%	104,6%	104,2%	104,2%
Темп роста цен на газ	%	102,4%	102,0%	102,0%	102,0%	103,8%
Темп роста цен на электроэнергию	%	103,9%	107,1%	105,7%	105,4%	100,5%
Рост цен на тепловую энергию	%	102,9%	103,5%	104,1%	103,8%	103,8%

Источник информации: сайт Минэкономразвития России

### 9.1.4. Прогноз доходов

В соответствии с анализом данных, представленных Заказчиком, выручка от деятельности имущественных комплексов оцениваемых котельных формируется за счет отпуска тепловой энергии. Таким образом, выручка оцениваемых имущественных комплексов составляет:

#### **Кол-во отпущенной тепловой энергии (Гкал) x тариф на отпуск тепловой энергии**

Количество отпущенной тепловой энергии, а также тариф на отпуск тепловой энергии были определены в соответствии с данными, представленными Заказчиком.

Значение объема отпущенной тепловой энергии было принято в соответствии с прогнозными данными, представленными Заказчиком (прогнозные значения), и зафиксированы на весь прогнозный период.

Тарифы на отпуск тепловой энергии регламентируются Комитетом по ценам и тарифам Московской области. Прогнозные значения тарифов на период 2016-2018 гг. отражены в Распоряжении Комитета по ценам и тарифам МО №166-Р от 18.12.2015<sup>15</sup> для АО "ГТС".

Прогноз тарифов на отпуск тепловой энергии на период 2019-2020 гг. осуществлялся с учетом темпов прироста цен на производство, передачу и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды.

<sup>13</sup> <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20151026>

<sup>14</sup> [http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108\\_5](http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5)

<sup>15</sup> <http://krc.mosreg.ru/upload/iblock/3f9/1.pdf>

Табл. 9.1

**Прогноз значения тарифов на период с 2016 - 2020 гг.**

Показатель	Ед. изм.	01.01.2016 -	05.09.2016 -	2017	2018	2019	2020
		04.09.2016	31.12.2016				
Фактор времени		0,68	0,32	1,0	1,0	1,0	1,0
Темп прироста цен на производство, передачу и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	%	5,1%	2,4%	6,0%	5,1%	4,7%	2,7%
Тариф на отпуск тепловой энергии (без учета НДС), для объектов, расположенных в г. Одинцово	руб./Гкал	1 771	1 818	1 838	1 885	1 944	2 022
Тариф на отпуск тепловой энергии (без учета НДС), для объектов, расположенных в г. Пашино		1 771	1 818	1 841	1 888	1 956	2 029
Тариф на отпуск тепловой энергии (без учета НДС), для объектов, расположенных в Балашиха	руб./Гкал	1 496	1 543	1 563	1 611	1 671	1 736

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Таким образом, прогноз выручки от отпуска тепловой энергии составляет:

Табл. 9.3

**Прогноз выручки от отпуска тепловой энергии (Котельная мощностью 108МВт (г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30))**

Показатель	Ед. изм.	2014	2015	01.01.2016 -	01.01.2016 -	05.09.2016 -	2017	2018	2019	2020
				30.06.2016	04.09.2016	31.12.2016				
Фактор времени		1,0	1,0	0,5	0,68	0,32	1,0	1,0	1,0	1,0
<b>Выручка</b>										
Отпуск тепловой энергии (объем)										
Тепловая энергия	Гкал	131 442	128 330	75 329	82 977	52 917	131 456	131 456	131 456	131 456
Скорректированный объем	Гкал		1							
Тарифы на отпуск тепловой энергии										
Тариф на генерацию (без учета НДС)	руб./Гкал	1 688	1 726	1 767	1 771	1 818	1 838	1 885	1 944	2 022
<b>Выручка</b>										
<b>Отпуск тепловой энергии</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>221 867</b>	<b>221 466</b>	<b>133 137</b>	<b>146 969</b>	<b>96 200</b>	<b>241 583</b>	<b>247 761</b>	<b>255 550</b>	<b>265 772</b>
Выручка от отпуска тепловой энергии (без учета НДС)*		224 860	244 321							

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

\*Отличие значений фактической выручки, от выручки отраженной в бухгалтерской отчетности связано с несвоевременной оплатой коммунальных услуг, потребителями.

Табл. 9.4

**Прогноз выручки от отпуска тепловой энергии (Котельная мощностью 70 МВт (г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы))**

Показатель	Ед. изм.	2015	01.01.2016 -	01.01.2016 -	05.09.2016 -	2017	2018	2019	2020	
			30.06.2016	04.09.2016	31.12.2016					
Фактор времени		1,0	0,5	0,68	0,32	1,0	1,0	1,0	1,0	
<b>Выручка</b>										
Отпуск тепловой энергии (объем)										
Тепловая энергия	Гкал	66 709	38 488	41 639	26 018	67 657	67 657	67 657	67 657	
Тарифы на отпуск тепловой энергии										
Тариф на генерацию (без учета НДС)	руб./Гкал	1 436	1 493	1 496	1 543	1 563	1 611	1 671	1 736	
<b>Выручка</b>										
<b>Отпуск тепловой энергии</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>95 771</b>	<b>57 446</b>	<b>62 290</b>	<b>40 152</b>	<b>105 758</b>	<b>108 998</b>	<b>113 087</b>	<b>117 455</b>	
Выручка от отпуска тепловой энергии (без учета НДС)*	тыс. руб.	102 932								

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.5

**Прогноз выручки от отпуска тепловой энергии (Котельная №2 мощностью 50МВт (участок Павшино, Павшинский б-р д. 4 соор. 1))**

Показатель	Ед. изм.	2014	2015	01.01.2016 -	01.01.2016 -	05.09.2016 -	2017	2018	2019	2020
				30.06.2016	04.09.2016	31.12.2016				
Фактор времени		1,0	1,0	0,5	0,68	0,32	1,0	1,0	1,0	1,0
<b>Выручка</b>										

Показатель	Ед. изм.	2014	2015	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2016 - 04.09.2016	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Отпуск тепловой энергии (объем)										
Тепловая энергия	Гкал	78 634	75 001	47 945	51 778	29 057	80 835	80 835	80 835	80 835
Тарифы на отпуск тепловой энергии										
Тариф на генерацию (без учета НДС)	руб./Гкал	1 688	1 727	1 767	1 771	1 818	1 841	1 888	1 956	2 029
<b>Выручка</b>										
Отпуск тепловой энергии тыс. руб.		132 731	129 561	84 738	91 676	52 824	148 808	152 605	158 106	163 989
Выручка от отпуска тепловой энергии (НДС 18%)*	тыс. руб.									
Выручка от отпуска тепловой энергии (без учета НДС)*	тыс. руб.	133 880	134 753							

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.6

**Прогноз выручки от отпуска тепловой энергии (Котельная мощностью 36 МВт  
(г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26))**

Показатель	Ед. изм.	2014	2015	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2016 - 04.09.2016	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Фактор времени		1,0	1,0	0,5	0,68	0,32	1,0	1,0	1,0	1,0
<b>Выручка</b>										
Отпуск тепловой энергии (объем)										
Тепловая энергия (объем)	Гкал	42 666	45 849	25 497	27 715	15 502	44 301	44 301	44 301	44 301
Тарифы на отпуск тепловой энергии										
Тариф на генерацию (без учета НДС)	руб./Гкал	1 688	1 726	1 767	1 771	1 818	1 838	1 885	1 944	2 022
<b>Выручка</b>										
Отпуск тепловой энергии тыс. руб.		72 019	79 124	45 064	49 090	28 182	81 414	83 496	86 121	89 566
Выручка от отпуска тепловой энергии (без учета НДС)*	тыс. руб.	71 665	71 728							

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

### 9.1.5. Прогноз расходов

#### Прогноз расходов на газ и электроэнергию

Прогноз расходов в рамках настоящего отчета об оценке осуществлялся на основе ретроспективных данных представленных Заказчиком, а также на основе макроэкономических допущений, принятых Оценщиком.

Для определения величины себестоимости отпуска тепловой энергии, Оценщиком была определена потребность в природном газе, используя данные о величине удельного расхода газа (куб. м на Гкал). Данные об удельном расходе газа были представлены Заказчиком. Прогнозное значение удельной величины расхода газа было определено по средним ретроспективным показателям за 2012-2015 гг., так как в данный период объемы отпуска тепловой энергии стабильны.

Тариф на газ и его транспортировку были рассчитаны на основании данных представленных Заказчиком, а также, с учетом макро-экономических допущений, принятых Оценщиком (темпы прироста цен на производство, передачу и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды соответственно).

Прогнозные значения затрат на электроэнергию были рассчитаны исходя из удельной доли затрат на электроэнергию в выручке. Удельная доля прогнозного периода определялась как среднее значение доли за 2013-2015 г., так как данный показатель стабилен в рассматриваемом периоде.



Прогноз себестоимости от эксплуатации оцениваемого имущественного комплекса представлен в таблице ниже.

Табл. 9.7

**Прогноз затрат на газ и электроэнергию (Котельная мощностью 108МВт (г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30))**

Показатель	Ед. изм.	2013	2014	2015	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2016 - 04.09.2016	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Фактор времени		1,0	1,0	1,0	0,5	0,68	0,32	1,0	1,0	1,0	1,0
<b>Макроэкономические допущения</b>											
Темп прироста цен на производство, передачу и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	%					5,1%	2,4%	6,0%	5,1%	4,7%	2,7%
<b>Потребление газа</b>											
Природный газ	тыс. куб. м	16 500	18 536	18 338	9 169	12 183	7 515	18 668	18 668	18 668	18 668
Удельный расход газа на генерацию тепловой энергии	куб. м на Гкал	149	141	127	155	155	142	142	142	142	142
Тариф на газ	руб./тыс. куб. м		4 824	4 838	5 037	5 040	5 162	5 472	5 752	6 025	6 187
Тариф транспортировки	руб./тыс. куб. м			601	624	624	639	677	712	746	766
<b>Затраты на газ</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>0</b>	<b>89 416</b>	<b>99 744</b>	<b>51 903</b>	<b>69 003</b>	<b>43 595</b>	<b>114 800</b>	<b>120 673</b>	<b>126 385</b>	<b>129 798</b>
<b>Потребление электроэнергии</b>											
Удельная доля затрат на электроэнергию в выручке	%	0,0%	4,7%	5,2%	6,3%	6,2%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
Затраты на электроэнергию	тыс. руб.		10 624	12 635	8 345	9 152	4 760	11 953	12 259	12 644	13 150
<b>Итого затраты на сырье</b>			<b>100 040</b>	<b>112 378</b>	<b>60 248</b>	<b>78 155</b>	<b>48 355</b>	<b>126 753</b>	<b>132 932</b>	<b>139 029</b>	<b>142 949</b>

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.8

**Прогноз затрат на газ и электроэнергию (Котельная мощностью 70 МВт (г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы))**

Показатель	Ед. изм.	2013	2014	2015	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2016 - 04.09.2016	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Фактор времени		1,0	1,0	1,0	0,5	0,68	0,32	1,0	1,0	1,0	1,0
<b>Макроэкономические допущения</b>											
Темп прироста цен на производство, передачу и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	%					5,1%	2,4%	6,0%	5,1%	4,7%	2,7%
<b>Потребление газа</b>											
Природный газ	тыс. куб. м	10 010	10 060	9 510	4 755	6 145	3 481	9 051	9 051	9 051	9 051
Удельный расход газа на генерацию тепловой энергии	куб. м на Гкал	136	138	127	152	152	134	134	134	134	134
Тариф на газ	руб./тыс. куб. м		4 667	4 843	5 040	5 043	5 165	5 475	5 755	6 028	6 191
Тариф транспортировки	руб./тыс. куб. м			742	724	720	737	781	821	860	883
Затраты на газ	тыс. руб.		46 951	53 120	27 411	35 410	20 543	56 628	59 525	62 343	64 027
<b>Потребление электроэнергии</b>											
Удельная доля затрат на электроэнергию в выручке	%	6,2%	7,4%	6,4%	5,3%	6,6%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%
Затраты на электроэнергию	тыс. руб.	6 191	7 991	6 552	3 019	4 086	2 672	7 039	7 255	7 527	7 817
<b>Итого затраты на сырье</b>			<b>54 942</b>	<b>59 673</b>	<b>30 430</b>	<b>39 496</b>	<b>23 216</b>	<b>63 667</b>	<b>66 780</b>	<b>69 869</b>	<b>71 844</b>

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.9

**Прогноз затрат на газ и электроэнергию (Котельная №2 мощностью 50МВт (участок Павшино, Павшинский б-р д. 4 соор. 1))**

Показатель	Ед. изм.	2013	2014	2015	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2016 - 04.09.2016	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Фактор времени		1,0	1,0	1,0	0,5	0,68	0,32	1,0	1,0	1,0	1,0
<b>Макроэкономические допущения</b>											
Темп прироста цен на производство, передачу и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	%					5,1%	2,4%	6,0%	5,1%	4,7%	2,7%
<b>Потребление газа</b>											
Природный газ	тыс. куб. м	11 120	10 538	10 693	5 347	6 724	4 098	11 399	11 399	11 399	11 399
Удельный расход газа на генерацию тепловой энергии	куб. м на Гкал	162	134	127	135	135	141	141	141	141	141
Тариф на газ	руб./тыс. куб. м		4 665	4 843	5 045	5 048	5 171	5 481	5 762	6 034	6 197
Тариф транспортировки	руб./тыс. куб. м		762	779	808	810	830	880	925	969	995
Затраты на газ	тыс. руб.	0	57 186	60 110	31 298	39 391	24 588	72 508	76 218	79 825	81 981
<b>Потребление электроэнергии</b>											
Удельная доля затрат на электроэнергию в выручке	%	5,4%	6,0%	4,9%	3,6%	4,5%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%
Затраты на электроэнергию	тыс. руб.	6 191	7 991	6 552	3 019	4 086	2 863	8 064	8 270	8 568	8 887
<b>Итого затраты на сырье</b>			<b>65 177</b>	<b>66 662</b>	<b>34 316</b>	<b>43 477</b>	<b>27 450</b>	<b>80 572</b>	<b>84 487</b>	<b>88 393</b>	<b>90 868</b>

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.10

**Прогноз затрат на газ и электроэнергию (Котельная мощностью 36МВт (г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26))**

Показатель	Ед. изм.	2013	2014	2015	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2016 - 04.09.2016	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Фактор времени		1,0	1,0	1,0	0,5	0,68	0,32	1,0	1,0	1,0	1,0
<b>Макроэкономические допущения</b>											
Темп прироста цен на производство, передачу и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	%					5,1%	2,4%	6,0%	5,1%	4,7%	2,7%
<b>Потребление газа</b>											
Природный газ	тыс. куб. м	6 155	6 108	5 712	2 856	3 533	2 097	5 992	5 992	5 992	5 992
Удельный расход газа на генерацию тепловой энергии	куб. м на Гкал	139	143	125	126	126	135	135	135	135	135
Тариф на газ	руб./тыс. куб. м		4 664	4 838	5 044	5 046	5 169	5 479	5 760	6 032	6 195
Тариф транспортировки	руб./тыс. куб. м			778	808,43	810	830	879	924	968	994
Затраты на газ	тыс. руб.	0	28 484	32 082	16 714	20 691	12 577	38 100	40 049	41 944	43 077
<b>Потребление электроэнергии</b>											
Удельная доля затрат на электроэнергию в выручке	%	4,5%	4,3%	4,6%	4,4%	4,3%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Затраты на электроэнергию	тыс. руб.	3 282	3 099	3 282	1 966	2 123	1 263	3 648	3 741	3 859	4 013
<b>Итого затраты на сырье</b>			<b>31 583</b>	<b>35 363</b>	<b>18 680</b>	<b>22 814</b>	<b>13 840</b>	<b>41 748</b>	<b>43 790</b>	<b>45 803</b>	<b>47 091</b>

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

**Прогноз прямых расходов**

Заказчиком были представлены данные о прямых расходах с разбивкой по группам затрат.

Для целей дальнейших расчетов, данные расходы были разбиты Оценщиком на условно постоянные и условно переменные.

Прогноз условно переменных и условно постоянных расходов осуществлялся на основе данных последнего ретроспективного периода (величина условно переменных расходов зависит от объема отпуска тепловой энергии), и макроэкономических допущений принятых Оценщиком.

Макроэкономические допущения, принятые Оценщиком для целей прогноза расходов.

- Водоотведение, водоснабжение, транспортировка тепловой энергии - индекс темпа роста цен на производство, передачу и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды;
- Заработная плата - номинальный темп роста заработной платы;
- Страховые взносы - прогноз расходов на взносы в страховые фонды был осуществлен в соответствии со ставкой отчисления в страховые фонды, которая по состоянию на дату оценки составляет 30 %;
- Прочие расходы - индекс потребительских цен (в среднем за год).

Следует заметить, что котельная, расположенная в Павшино не имеет расходов, связанных с транспортировкой тепловой энергии, в то время как прочие котельные несут данные затраты. Данное обстоятельство связано с тем, что теплотрасса котельной, расположенной в Павшино принадлежит на праве собственности АО "ГТС", в то время как прочие котельные используют теплотрассы, принадлежащие ООО "ГеоТЭК"

Кроме того, в составе расходов также необходимо учесть налог на имущество, и затраты на аренду земельного участка. Расчет налога на имущества в прогнозном периоде осуществлен в рамках прогноза амортизационных отчислений.

Принимая во внимание тот факт, что по состоянию на дату оценки, права на земельные участки, расположенные в г. Балашиха и г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30 на которых расположены оцениваемые имущественные комплексы не оформлены, Оценщик исходит из допущения, что в прогнозном периоде собственники данных имущественных комплексов оформят право аренды на данные земельные участки. В связи с тем, что данные земельные участки принадлежат городу, Оценщик исходит из допущения, что арендная плата будет соответствовать налогу на земельные участки для юридических лиц, которая по состоянию на дату оценки составляет 0,3 %<sup>16</sup> от кадастровой стоимости данного земельного участка. На земельные участки, расположенные в г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26, а также в Павшино оформлено право аренды. Согласно допущению (см. раздел 9.2.1) площадь, необходимая для эксплуатации котельной в г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30 составляет 9 550 кв. м. Налогооблагаемая база для расчета земельного налога была определена для площади 9 550 кв. м. В таблице ниже приведен расчет величины земельного налога:

Табл. 9.11

**Определение скорректированной величины арендных платежей за земельный участок, расположенный, по адресу: г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30**

Показатель	Ед. изм.	Значение
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	5 045 629 107,32
Площадь	кв. м	492 293
Удельный показатель кадастровой стоимости	руб.	3 072,69
Эффективная площадь	руб.	9 550
Ставка	%	0,30%
Арендная ставка		88 032,60

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

<sup>16</sup> Статья 389 НК РФ, <https://www.nalog.ru/rn50/service/tax/d655431/>,

Земельные участки, расположенные в Павшино принадлежат на праве собственности ООО "ФОРЭКС". АО "ГТС" данные земельные участки принадлежат на праве аренды. Ежегодная величина арендной ставки составляет 900 тыс. руб. в год с учетом НДС (без учета НДС - 763 тыс. в год). Согласно условиям договора величина арендной платы может измениться только в случае изменения величины земельного налога за земельные участки. Оценщик исходит из допущения, что на протяжении всего периода эксплуатации величина налога на землю и как следствие арендных платежей не изменится.

Условно переменные расходы зависят от объема сгенерированной тепловой энергии в связи с чем прогноз осуществлялся пропорционально показателям 2015- 1-го полугодия 2016 г.

Труднопрогнозируемые расходы в силу своего непостоянного характера, а также относительно малой доли в структуре расходов не прогнозировались, были приняты равными 0.

В случае если статья расходов является периодической прогноз осуществлялся по показателю за 1-е полугодие 2016 г. Прочие расходы прогнозировались по ретроспективным показателям за 2013-2015 гг.

Ниже приведена концепция прогноза расходов:

Табл. 9.2

**Концепция прогноза расходов**

Наименование	Концепция
<b>Условно переменные расходы</b>	
водоотведение	Пропорционально объему сгенерированной тепловой энергии за 2015 - 1-е полугодие 2016 гг.
водоснабжение	Пропорционально объему сгенерированной тепловой энергии за 2015 - 1-е полугодие 2016 гг.
материалы	Пропорционально объему сгенерированной тепловой энергии за 2015 - 1-е полугодие 2016 гг.
ремонт основных средств	Не прогнозировалось
техобслуживание	Пропорционально объему сгенерированной тепловой энергии за 2015 - 1-е полугодие 2016 гг.
затраты на транспортировку тепловой энергии	Прогноз произведен по среднему показателю за 2013-2015 гг.
<b>Условно постоянные расходы</b>	
Амортизация ОС	Определен при расчете амортизации
Больничный за счет работодателя	Не прогнозировалось
заработная плата	Прогноз произведен по показателю за 1-ю половину 2016 гг.
Страховые взносы	Процент от заработной платы
Лизинг оборудования	Не прогнозировалось
обучение специалистов	Прогноз произведен по среднему показателю за 2013-2015 гг.
охранные услуги	Прогноз произведен по показателю за 1-ю половину 2016 гг.
поверка приборов	Прогноз произведен по среднему показателю за 2013-2015 гг.
прочие	Прогноз произведен по среднему показателю за 2013-2015 гг.
спецодежда	Прогноз произведен по среднему показателю за 2013-2015 гг.
страхование имущества	Прогноз произведен по среднему показателю за 2013-2015 гг.
списание объектов ОС ст. до 40 000 руб.	Не прогнозировалось
Налог на землю	Прогноз произведен по среднему показателю за 2013-2015 гг.
Налог на имущество	Определен при расчете амортизации

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Прогноз расходов, связанных с эксплуатацией оцениваемого имущественного комплекса по состоянию на дату оценки представлен в таблице ниже:

Табл. 9.12

**Прогноз расходов (Котельная мощностью 108МВт (г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30))**

Показатель	Ед. изм.	2013	2014	2015	01.01.2016 - 30.06.2016		01.01.2016 - 04.09.2016		05.09.2016 - 31.12.2016		2017	2018	2019	2020
Фактор времени		1,0	1,0	1,0	0,5	0,68	0,32	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Индекс потребительских цен (в среднем за год)	%					5,0%	2,4%	5,5%	4,8%	4,3%	3,2%			
Темп роста реальной заработной платы	%					-1,0%	-0,5%	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%			



Показатель	Ед. изм.	2013	2014	2015	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2016 - 04.09.2016	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Темп прироста цен на производство, передачу и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	%					5,1%	2,4%	6,0%	5,1%	4,7%	2,7%
<b>Условно переменные расходы</b>											
водоотведение	тыс. руб.	8	7	5	3	5	3	8	8	9	9
водоснабжение	тыс. руб.	183	177	116	49	112	73	193	203	212	218
материалы	тыс. руб.	1 153	1 482	661	383	776	506	1 327	1 391	1 450	1 497
техобслуживание	тыс. руб.	36	75	65	35	41	27	71	74	77	80
Транспортировка тепловой энергии	тыс. руб.	19 750	23 627	23 469	13 760	15 752	10 289	27 095	28 481	29 829	30 635
<b>Условно постоянные расходы</b>											
Амортизация	тыс. руб.	41 984	41 346	41 305	16 128	21 828	14 920	35 267	36 023	36 813	23 068
Больничный за счет работодателя	тыс. руб.	18	5	11	2	2	0	0	0	0	0
Заработная плата	тыс. руб.	7 237	8 602	9 766	4 905	6 572	3 125	9 784	9 909	10 035	10 163
Страховые взносы	тыс. руб.	2 163	2 609	3 033	1 506	1 972	937	2 935	2 973	3 011	3 049
Обучение	тыс. руб.	0	52	55	18	24	12	39	41	42	44
Охранные услуги	тыс. руб.	59	59	59	30	42	21	67	70	73	76
Поверка приборов	тыс. руб.	13	10	2	4	4	3	9	10	10	10
Прочие расходы	тыс. руб.	619	696	662	270	365	218	712	746	778	803
Спецодежда	тыс. руб.	18	14	28	7	14	7	22	23	24	25
Страхование имущества	тыс. руб.	266	420	404	206	258	126	412	432	450	465
Страховые взносы	тыс. руб.	2 163	2 609	3 033	1 506	1 506	0	0	0	0	0
Налог на землю	тыс. руб.	0	0	0	0	0	28	88	88	88	88
Налог на имущество	тыс. руб.	0	0	0	0	0	2 722	8 020	7 476	6 926	6 649
Обследование дымовых труб	тыс. руб.	0	0	28	0	0	0	0	0	0	0
Списание объектов ОС ст. до 40000 рублей	тыс. руб.	36	4	0	12	12	0	0	0	0	0
<b>Итого условно переменные и постоянные расходы</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>75 705</b>	<b>81 798</b>	<b>82 702</b>	<b>38 822</b>	<b>49 285</b>	<b>33 017</b>	<b>86 051</b>	<b>87 948</b>	<b>89 828</b>	<b>76 878</b>

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.13

**Прогноз расходов ((Котельная мощностью 70 МВт (г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы))**

Показатель	Ед. изм.	2013	2014	2015	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2016 - 04.09.2016	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Фактор времени		1,0	1,0	1,0	0,5	0,68	0,32	1,0	1,0	1,0	1,0
<b>Макроэкономические допущения</b>											
Индекс потребительских цен (в среднем за год)	%					5,0%	2,4%	5,5%	4,8%	4,3%	3,2%
Темп роста реальной заработной платы	%					-1,0%	-0,5%	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%
Темп прироста цен на производство, передачу и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	%					5,1%	2,4%	6,0%	5,1%	4,7%	2,7%
<b>Налоги</b>											
Налог на имущество						2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Страховые взносы						30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%
НДС (нормативный)						18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%
<b>Условно переменные расходы</b>											
водоотведение	тыс. руб.	55	74	78	20	42	27	75	79	82	85
водоснабжение	тыс. руб.	7 746	8 541	8 635	2 590	5 121	3 278	9 035	9 497	9 946	10 215
материалы	тыс. руб.	402	577	251	85	252	161	443	464	484	499
техобслуживание	тыс. руб.	18	125	108	124	52	33	91	95	99	102
Транспортировка тепловой энергии	тыс. руб.	12 503	13 117	12 266	7 116	7 785	4 982	13 734	14 436	15 120	15 528
<b>Условно постоянные расходы</b>											
Амортизация	тыс. руб.	22 880	22 880	22 880	11 192	15 147	7 856	23 268	23 738	17 684	11 134
Больничный за счет работодателя	тыс. руб.	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Заработная плата	тыс. руб.	6 635	7 104	7 576	3 518	4 714	2 241	7 018	7 107	7 198	7 290
Страховые взносы	тыс. руб.	1 925	2 085	2 305	1 063	1 414	672	2 105	2 132	2 159	2 187
Лизинг оборудования	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обучение	тыс. руб.	52	32	43	9	29	14	46	48	50	51
Охранные услуги	тыс. руб.	61	59	59	30	42	21	67	70	73	76
Поверка приборов	тыс. руб.	0	7	3	13	13	1	4	4	4	4

Показатель	Ед. изм.	2013	2014	2015	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2016 - 04.09.2016	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Прочие расходы	тыс. руб.	120	134	49	15	20	33	109	114	119	123
Спецодежда	тыс. руб.	11	7	18	3	8	4	13	14	15	15
Страхование имущества	тыс. руб.	191	254	242	122	163	80	260	272	284	293
Налог на землю		0	0	0	0	0	44	136	136	136	136
Налог на имущество	тыс. руб.	0	0	0	0	0	1 604	4 720	4 354	4 050	3 931
обследование дымов труб	тыс. руб.	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0
Списание объектов ОС ст. до 40000 рублей		14	1	0	15	15	0	0	0	0	0
Ремонт основных средств		0	0	10	392	0	0	0	0	0	0
аренда		0	532	1 278	639	0	0	0	0	0	0
<b>Итого условно переменные и постоянные расходы</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>52 616</b>	<b>55 542</b>	<b>55 801</b>	<b>26 946</b>	<b>34 818</b>	<b>21 052</b>	<b>61 122</b>	<b>62 561</b>	<b>57 504</b>	<b>51 670</b>

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.14

**Прогноз расходов (Котельная №2 мощностью 50МВт (участок Павшино, Павшинский б-р д. 4 соор. 1))**

Показатель	Ед. изм.	2014	2015	01.01.2016 - 04.09.2016	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Фактор времени		1,0	1,0	0,68	0,32	1,0	1,0	1,0	1,0
Макроэкономические допущения									
Индекс потребительских цен (в среднем за год)	%			5,0%	2,4%	5,5%	4,8%	4,3%	3,2%
Темп роста реальной заработной платы	%			-1,0%	-0,5%	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%
Темп прироста цен на производство, передачу и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	%			5,1%	2,4%	6,0%	5,1%	4,7%	2,7%
Налоги									
Налог на имущество				2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Страховые взносы				30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%
НДС (нормативный)				18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%
<b>Условно переменные расходы</b>									
водоотведение	тыс. руб.	5	9	14	8	24	25	26	27
водоснабжение	тыс. руб.	58	60	38	22	65	68	71	73
материалы	тыс. руб.	184	140	146	84	246	258	269	277
техобслуживание	тыс. руб.	60	263	94	54	158	166	173	178
поставка тепловой энергии	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Условно постоянные расходы</b>									
Амортизация	тыс. руб.	40 387	40 387	29 403	18 539	41 515	28 256	25 931	9 627
Большничный за счет работодателя	тыс. руб.	5	15	0	0	0	0	0	0
Заработная плата	тыс. руб.	5 831	6 540	4 058	1 929	6 041	6 118	6 196	6 275
Страховые взносы		1 712	1 994	1 217	579	1 812	1 835	1 859	1 882
Обучение	тыс. руб.	53	16	15	8	25	26	27	28
Охранные услуги	тыс. руб.	49	49	35	17	55	58	60	62
Поверка приборов	тыс. руб.	7	6	0	1	5	5	5	5
Прочие расходы	тыс. руб.	6 984	412	53	1 929	6 296	6 598	6 878	7 099
Спецодежда	тыс. руб.	9	22	12	6	20	21	21	22
Страхование имущества	тыс. руб.	216	142	117	57	187	196	204	211
Аренда земельного участка		763	763	1 082	247	763	763	763	763
Налог на имущество	тыс. руб.	0	0	0	1 105	2 925	2 408	2 063	1 903
Обследование дымовых труб	тыс. руб.	13	0	0	0	0	0	0	0
Списание объектов ОС ст. до 40000 рублей		63	0	1	0	0	0	0	0
Ремонт основных средств		16	1 292	121	144	471	494	515	531
<b>Итого условно переменные и постоянные расходы</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>56 415</b>	<b>52 110</b>	<b>36 405</b>	<b>24 729</b>	<b>60 606</b>	<b>47 293</b>	<b>45 061</b>	<b>28 964</b>

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

\* В соответствии с Дополнительным соглашением к Договору аренды земельного участка от 15.09.2010 г., № 01-04/2010, от 13 июля 2012 г., АО "ГТС" арендует два земельных участка общей площадью 6 880 кв. м и 4 300 кв. м, соответственно. Принимая во внимание тот факт, что второй земельный участок не относится к оцениваемому имущественному комплексу, затраты на аренду земельного участка были спрогнозированы только для одного земельного участка, на котором расположена котельная. Прогноз затрат на аренду производился из условия, что плата за аренду участка составляет 75 000 руб. с учетом НДС ежемесячно (в соответствии с условиями договора), за оба земельных участка, таким образом затраты на аренду одного земельного участка, относящегося к оцениваемому имущественному комплексу составят 469 тыс. руб.  $(75\ 000/1,18*12/(6\ 880+4\ 300))*6\ 880=469\ 361$  руб. в год, без учета НДС).

Табл. 9.15

**Прогноз расходов (Котельная мощностью 36 МВт (г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26))**

Показатель	Ед. изм.	2013	2014	2015	01.01.2016 - 05.09.2016 -		2017	2018	2019	2020
					04.09.2016	31.12.2016				
Фактор времени		1,0	1,0	1,0	0,68	0,32	1,0	1,0	1,0	1,0
Индекс потребительских цен (в среднем за год)	%				5,0%	2,4%	5,5%	4,8%	4,3%	3,2%
Темп роста реальной заработной платы	%				-1,0%	-0,5%	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%
Темп прироста цен на производство, передачу и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	%				5,1%	2,4%	6,0%	5,1%	4,7%	2,7%
<b>Условно переменные расходы</b>										
водоотведение	тыс. руб.	3	3	3	2	1	3	3	3	3
водоснабжение	тыс. руб.	16	20	22	13	7	22	23	24	25
материалы	тыс. руб.	554	515	101	47	27	81	85	89	92
техобслуживание	тыс. руб.	55	80	91	51	29	89	93	97	100
Транспортировка тепловой энергии	тыс. руб.	7 672	7 625	7 523	4 987	2 857	8 654	9 097	9 528	9 785
<b>Условно постоянные расходы</b>										
Амортизация ОС	тыс. руб.	410	410	406	239	2 820	9 118	9 731	10 372	10 649
Больничный за счет работодателя	тыс. руб.	8	5	7	3	0	0	0	0	0
Заработная плата	тыс. руб.	2 726	3 011	3 000	2 020	960	3 007	3 046	3 084	3 124
Страховые взносы		822	909	925	606	288	902	914	925	937
Лизинг оборудования	тыс. руб.	30 522	27 563	26 316	12 779	0	0	0	0	0
Обучение	тыс. руб.	10	40	4	12	6	19	20	21	22
Охранные услуги	тыс. руб.	54	54	54	39	19	62	65	67	70
Проверка приборов	тыс. руб.	4	11	7	0	3	8	9	9	9
Прочие расходы	тыс. руб.	123	58	104	193	31	103	108	112	116
Спецодежда	тыс. руб.	2	2	7	3	1	4	4	5	5
Страхование имущества	тыс. руб.	67	36	34	15	8	25	26	27	28
Страховые взносы		822	909	925	455	0	0	0	0	0
Налог на землю		0	0	0	0	80	247	247	247	247
Налог на имущество	тыс. руб.	0	0	0	0	829	2 571	2 573	2 571	2 547
Обследование дымовых труб	тыс. руб.	0	0	15	0	0	0	0	0	0
Списание объектов ОС ст. до 40000 рублей		0	0	0	30	0	0	0	0	0
<b>Итого условно переменные и постоянные расходы</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>43 871</b>	<b>41 251</b>	<b>39 545</b>	<b>21 495</b>	<b>7 967</b>	<b>24 916</b>	<b>26 044</b>	<b>27 183</b>	<b>27 759</b>

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

**9.1.6. Прогноз капитальных вложений и амортизации**

Прогноз капитальных вложений производился из предпосылки, что собственники имущественного комплекса осуществляют капитальные вложения исходя из нормативного срока службы объектов относящихся к имущественным комплексам, и затрат на их восполнение. Для целей прогноза капитальных вложений, Оценщиком был рассчитан средневзвешенный нормативный срок службы объектов, относящихся к оцениваемым имущественным комплексам (вес присуждался в соответствии с первоначальной балансовой стоимостью объектов).

Для целей выравнивания денежного потока в последнем прогнозном периоде, Оценщик принял величину капитальных вложений, равную величине ежегодных амортизационных отчислений с учетом темпов роста цен.

Прогноз капитальных вложений представлен в таблицах ниже.

Табл. 9.16

**Прогноз капитальных вложений (Котельная мощностью 108МВт (г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30))**

Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Доля, %	01.01.2016 - 04.09.2016	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
котельная мощностью 108МВт с АБК и инженерной инфраструктуры	287 241	49,6%	13 470,9	7 403,4	17 498,1	17 873,0	18 264,8	11 405,0
Центральные тепловые пункты	64 815	11,2%	3 039,7	1 670,6	3 948,4	4 033,0	4 121,4	2 573,5

Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Доля, %	01.01.2016 - 04.09.2016	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Объекты инфраструктуры	25 693	4,4%	1 204,9	662,2	1 565,2	1 598,7	1 633,7	1 020,1
ГРПБ и прочие объекты НИ	1 441	0,2%	67,6	37,1	87,8	89,7	91,6	57,2
оборудование котельной	200 349	34,6%	9 395,9	5 163,8	12 204,8	12 466,3	12 739,6	7 954,9
<b>Итого</b>	<b>579 539</b>	<b>100,0%</b>	<b>27 178,89</b>	<b>14 937,11</b>	<b>35 304,24</b>	<b>36 060,58</b>	<b>36 851,06</b>	<b>23 010,81</b>

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.17

**Прогноз капитальных вложений (Котельная мощностью 70 МВт (г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы))**

Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Доля, %	01.01.2016 - 04.09.2016	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
котельная на 70 МВт, нежилое, 1-3 этажная, 00000929	152 112	45,4%	1 543,8	728,4	2 143,2	1 977,3	1 839,2	1 785,3
оборудование котельной, 00000953	105 401	31,5%	1 069,7	504,7	1 485,1	1 370,1	1 274,4	1 237,1
резервуар для резервного топлива, нежилое, 00000931	13 025	3,9%	132,2	62,4	183,5	169,3	157,5	152,9
Прочие объекты недвижимого имущества	42 662	12,7%	433,0	204,3	601,1	554,6	515,8	500,7
Теплотрассы	21 768	6,5%	220,9	104,2	306,7	283,0	263,2	255,5
<b>Итого</b>	<b>334 969</b>	<b>100,0%</b>	<b>3 400</b>	<b>1 604</b>	<b>4 720</b>	<b>4 354</b>	<b>4 050</b>	<b>3 931</b>

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.18

**Прогноз капитальных вложений (Котельная №2 мощностью 50МВт (участок Павшино, Павшинский б-р д. 4 соор. 1))**

Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Доля, %	01.01.2016 - 04.09.2016	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
котельная №2 мощностью 50МВт	44 554	13,3%	3 623,1	2 457,6	5 503,5	3 745,8	3 437,6	1 276,3
Объекты инфраструктуры котельной	43 382	12,9%	3 527,8	2 393,0	5 358,7	3 647,3	3 347,2	1 242,7
Прочие объекты недвижимого имущества	7 054	2,1%	573,6	389,1	871,3	593,0	544,2	202,1
Движимое имущество	110 117	32,8%	8 954,6	6 074,0	13 602,0	9 257,9	8 496,1	3 154,3
Теплосети	130 984	39,0%	10 651,4	7 225,0	16 179,5	11 012,2	10 106,1	3 752,0
<b>Итого</b>	<b>336 091</b>	<b>100,0%</b>	<b>27 330</b>	<b>18 539</b>	<b>41 515</b>	<b>28 256</b>	<b>25 931</b>	<b>9 627</b>

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.19

**Прогноз капитальных вложений (Котельная мощностью 36МВт (г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26))**

Наименование	Ед. изм.	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Фактор		0,3	1,0	1,0	1,0	1,0
Индекс потребительских цен (в среднем за год)		102,4%	105,5%	104,8%	104,3%	103,2%
Индекс потребительских цен накопленным итогом		102,4%	108,0%	113,2%	118,0%	121,8%
<b>Существующие основные средства</b>						
<i>Недвижимое имущество, принадлежащее ООО "ФБГ"</i>						
Амортизация за период	тыс. руб.	134	415	415	415	415
<i>Движимое имущество, принадлежащее ООО "ФБГ"</i>						
Амортизация за период	тыс. руб.	2 474	7 654	7 654	7 654	7 654
<i>Движимое и недвижимое имущество, принадлежащее АО "ГТС"</i>						
Амортизация за период	тыс. руб.	180	558	558	558	558
<i>Недвижимое имущество принадлежащее ООО «ГеоТЭК»</i>						
Амортизация за период	тыс. руб.	-	-	-	-	-
Итого амортизация по существующим ОС	тыс. руб.	2 789	8 627	8 627	8 627	8 627
<b>Капитальные вложения</b>						
<i>Недвижимое имущество, принадлежащее ООО "ФБГ"</i>						
Капитальные вложения	тыс. руб.	425	448	470	490	415
Ввод НЗС	тыс. руб.	-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.	425	448	470	490	415



Наименование	Ед. изм.	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
<i>Движимое имущество, принадлежащее ООО "ФБГ"</i>						
Капитальные вложения	тыс. руб.	2 533	8 267	8 663	9 032	7 654
Ввод НЗС	тыс. руб.	-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.	2 533	8 267	8 663	9 032	7 654
<i>Движимое и недвижимое имущество, принадлежащее АО "ГТС"</i>						
Капитальные вложения	тыс. руб.	185	603	632	659	558
Ввод НЗС	тыс. руб.	-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.	185	603	632	659	558
<b>Итого по капитальным вложениям</b>						
Итого капитальные вложения	тыс. руб.	3 142	9 319	9 765	10 180	8 627
Итого амортизация по капитальным вложениям	тыс. руб.	31	491	1 104	1 745	2 022
<b>Итого капитальные вложения с учетом амортизации</b>		<b>3 173</b>	<b>9 810</b>	<b>10 869</b>	<b>11 925</b>	<b>10 649</b>

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

### 9.1.7. Прогноз амортизационных отчислений

Так как в соответствии с Налоговым кодексом РФ амортизационные отчисления уменьшают налогооблагаемую базу по налогу на прибыль (принимаются в качестве расходов), а реального оттока денежных средств не вызывают, то при расчете чистой прибыли амортизационные отчисления принимаются как отрицательный денежный поток, а затем прибавляются к денежному потоку.

Определение величины амортизационных отчислений на период прогнозирования проводилось отдельно для существующих основных средств и планируемых капитальных вложений.

При расчете амортизации основных средств использовался линейный способ начисления амортизации.

Стоимость основных средств определялась с учетом ввода капитальных вложений и амортизации по существующим и вновь вводимым основным средствам.

Норма амортизационных отчислений была определена в соответствии с ведомостью амортизации ОС за 2015 г., представленной Заказчиком. Расчет нормы амортизационных отчислений представлен в таблицах ниже:

Табл. 9.20

#### Расчет нормы амортизационных отчислений (Котельная мощностью 108МВт (г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30))

Наименование группы ОС	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Амортизация в год, руб.	Накопленная амортизация, руб.	Норма амортизации
котельная мощностью 108МВт с АБК и инженерной инфр	287 241 088,00	247 044 084,60	10 049 250,84	40 197 003,40	3,50%
Центральные тепловые пункты	64 815 021,82	57 017 581,18	2 299 637,18	7 797 440,64	3,55%
Объекты инфраструктуры	25 692 905,00	3 874 825,32	5 454 519,79	21 818 079,68	21,23%
ГРПБ и прочие объекты НИ	1 440 937,00	1 043 436,96	99 375,00	397 500,04	6,90%
оборудование котельной	200 349 087,28	100 102 184,28	22 260 356,04	100 246 903,00	11,11%
<b>Итого:</b>	<b>579 539 039,10</b>				
Средневзвешенный нормативный срок службы основных фондов	58,73				
<b>Норма капитальных вложений на поддержание производства</b>	<b>9 867 121,00</b>				

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.21

#### Расчет нормы амортизационных отчислений (Котельная мощностью 70 МВт (г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы))

Наименование группы ОС	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Амортизация в год, руб.	Накопленная амортизация, руб.	Норма амортизации
котельная на 70 МВт, нежилое, 1-3 этажная, 00000929	152 112 154,00	129 577 019,99	5 633 783,52	22 535 134,01	3,70%
оборудование котельной, 00000953	105 400 810,00	47 296 602,95	13 455 422,52	58 104 207,05	12,77%
резервуар для резервного топлива, нежилое, 00000931	13 025 364,00	8 965 510,08	1 014 963,48	4 059 853,92	7,79%
Прочие объекты недвижимого имущества	42 662 139,00	36 062 246,64	1 649 973,00	6 599 892,36	3,87%

Наименование группы ОС	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Амортизация в год, руб.	Накопленная амортизация, руб.	Норма амортизации
Теплотрассы	21 768 326,00	17 264 534,47	1 125 947,88	4 503 791,53	5,17%
<b>Итого:</b>	<b>334 968 793,00</b>				
Средневзвешенный нормативный срок службы основных фондов	48,61				
<b>Норма капитальных вложений на поддержание производства</b>	<b>6 891 540,00</b>				

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.22

**Расчет нормы амортизационных отчислений (Котельная №2 мощностью 50МВт (участок Павшино, Павшинский б-р д. 4 соор. 1))**

Наименование группы ОС	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Амортизация в год, руб.	Накопленная амортизация, руб.	Норма амортизации
котельная №2 мощностью 50МВ	44 554 217,69	40 111 137,65	1 481 026,68	4 443 080,04	3,32%
Объекты инфраструктуры котельной	43 382 355,68	29 212 041,85	3 700 573,80	14 170 313,83	8,53%
Прочие объекты недвижимого имущества	7 053 742,15	2 323 585,72	995 822,40	4 730 156,43	14,12%
Движимое имущество	110 117 198,65	35 387 419,96	15 656 692,80	74 693 574,25	14,22%
Теплосети	130 983 630,28	75 406 889,68	18 553 043,04	55 576 740,60	14,16%
<b>Итого:</b>	<b>336 091 144,45</b>				
Средневзвешенный нормативный срок службы основных фондов	29,48				
<b>Норма капитальных вложений на поддержание производства</b>	<b>11 399 008,10</b>				

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Часть оборудования котельной мощностью 36 МВт, расположенной в г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26 находится в лизинге, в связи с чем в ретроспективный период амортизация начислялась ускоренным методом. Оценщик исходил из допущения, что данное имущество, принадлежит на праве собственности, без учета финансовой аренды (лизинга), поэтому Оценщик сам произвел расчет нормы амортизации, через нормативный срок службы.

Ниже произведен расчет нормы амортизационных отчислений исходя из нормативного срока службы.

Табл. 9.3

**Расчет нормы амортизационных отчислений для имущества, принадлежащего ООО "ФинансБизнесГрупп" и АО "ГТС"**

Основное средство	Дата введения в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб.	Нормативный срок службы	Норма амортизации, %
<b>Имущество, принадлежащее ООО "ФинансБизнесГрупп"</b>				
Автоматизированная котельная установка "Уникон-18(36)МВт" 1 очередь	01.01.2010	70 000 000	24	4,2%
Автоматизированная котельная установка "Уникон-18(36)МВт" 2 очередь	01.01.2010	39 556 000	24	4,2%
Бытовка модуль 9,0x6,0	01.01.2010	144 000	50	2,0%
Передвижное бытовое помещение 2,5x3,0x2,8	01.01.2010	34 000	50	2,0%
Фундамент под котельную, котельная с хоз. пристройками	01.01.2010	7 000 000	50	2,0%
Фундаменты по дымовые трубы	01.01.2010	300 000	50	2,0%
Водопровод	01.01.2010	1 047 000	40	2,5%
Высоковольтная кабельная линия	01.01.2010	24 000	25	4,0%
Емкость резервного топлива	01.01.2010	3 261 000	30	3,3%
Забор	01.01.2010	770 000	25	4,0%
Ливневая канализация	01.01.2010	440 000	40	2,5%
Наружные сети электроснабжения	01.01.2010	94 000	25	4,0%
Очистные сооружения "Волна"	01.01.2010	632 960	12	8,3%
Пожарная сигнализация	01.01.2010	22 000	9	11,1%
Хоз-бытовая канализация	01.01.2010	965 000	40	2,5%
Электросети наружного освещения	01.01.2010	537 000	25	4,0%
Фундамент под ГРП	01.01.2010	35 000	50	2,0%
<b>Имущество, принадлежащее АО "ГТС"</b>				
Помещение, нежилое, общ. пл. 220,3 кв.м.	30.12.2011	8 187 550,00	80	1,3%
Центральный тепловой пункт №1 общ. пл. 220,4 кв.м.	30.12.2011	7 802 235,00	80	1,3%
Центральный тепловой пункт №3 общ. пл. 220,3 кв.м.	30.12.2011	7 798 695,00	80	1,3%
Газопровод средн давления 87,93	30.12.2011	758 474,58	40	2,5%

Основное средство	Дата введения в эксплуатацию	Первоначальная Стоимость, руб.	Нормативный срок службы	Норма амортизации, %
ГРПБ МО ОдинцовоЧистяковой мкрн Кутузовский	30.12.2011	88 983,05	80	1,3%

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Расчет нормы амортизационных отчислений для имущества ООО "ГеоТЭК" не производился, Заказчиком не была предоставлена дата постановки на баланс. По состоянию на дату оценки данное имущество полностью амортизировано.

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объектов без учета обременения в виде лизинга, в связи с чем амортизация и остаточная стоимость для данного оборудования была пересчитана по линейному методу начисления амортизации. Расчет приведен ниже:

Табл. 9.4

**Расчет остаточной стоимости и накопленной амортизации по линейному методу**

Основное средство	Дата введения в эксплуатацию	Первоначальная Стоимость, руб.	Нормативный срок службы	Норма амортизации	Период с даты ввода в эксплуатацию до даты оценки	Скорректированная амортизация по нормативному сроку службы	Скорректированная остаточная стоимость по нормативному сроку службы
Недвижимое имущество, принадлежащее ООО "ФинансБизнесГрупп"	01.01.2010	14 651 000	41,4	2,8%	6,7	2 516 789	12 134 211
Движимое имущество, принадлежащее ООО "ФинансБизнесГрупп"	01.01.2010	110 210 960	23,9	6,9%	6,7	30 821 259	79 389 701
Недвижимое имущество, принадлежащее АО "ГТС"	30.12.2011	24 635 938	78,8	1,5%	4,7	1 484 530	19 345 955
Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «ГеоТЭК»	-	9 900 000				9 900 000	0
<b>Итого</b>		<b>159 397 898</b>				<b>44 722 578</b>	<b>110 869 867</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Прогноз амортизационных отчислений по имеющемуся и вновь вводимому имуществу, а также прогнозная величина среднегодовой стоимости основных средств и налога на имущество приведены в таблице ниже.

**Прогноз амортизации, капитальных вложений и налога на имущество (Котельная мощностью 108МВт (г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30))**

Наименование	Единицы измерения	Норма амортизации	Годовые данные 05.09.2016 - 31.12.2016		2017	2018	2019	2020
Фактор			1,0	0,3	1,0	1,0	1,0	1,0
Индекс потребительских цен (в среднем за год)				102,4%	105,5%	104,8%	104,3%	103,2%
<b>Существующие основные средства</b>								
<b>котельная мощностью 108МВт с АБК и инженерной инфр</b>								
Ставка амортизации	%	3,50%						
Первоначальная стоимость	тыс. руб.			287 241	287 241	287 241	287 241	287 241
Остаточная стоимость на начало периода	тыс. руб.			240 244	236 995	226 946	216 896	206 847
Накопленная амортизация	тыс. руб.			50 246	60 296	70 345	80 394	90 443
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.			236 995	226 946	216 896	206 847	196 798
Амортизация за период	тыс. руб.		10 049	3 249	10 049	10 049	10 049	10 049
<b>Центральные тепловые пункты</b>								
Ставка амортизации	%	3,55%						
Первоначальная стоимость	тыс. руб.			64 815	64 815	64 815	64 815	64 815
Остаточная стоимость на начало периода	тыс. руб.			55 461	54 718	52 418	50 119	47 819
Накопленная амортизация	тыс. руб.			10 097	12 397	14 696	16 996	19 296
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.			54 718	52 418	50 119	47 819	45 519
Амортизация за период	тыс. руб.		2 300	743	2 300	2 300	2 300	2 300
<b>Объекты инфраструктуры</b>								
Ставка амортизации	%	21,23%						
Первоначальная стоимость	тыс. руб.			25 693	25 693	25 693	25 693	25 693
Остаточная стоимость на начало периода	тыс. руб.			184	-	-	-	-
Накопленная амортизация	тыс. руб.			25 693	25 693	25 693	25 693	25 693
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.			-	-	-	-	-
Амортизация за период	тыс. руб.		5 455	184	-	-	-	-
<b>ГРПБ и прочие объекты НИ</b>								
Ставка амортизации	%	6,90%						
Первоначальная стоимость	тыс. руб.			1 441	1 441	1 441	1 441	1 441
Остаточная стоимость на начало периода	тыс. руб.			976	929	829	730	631
Накопленная амортизация	тыс. руб.			512	612	711	810	910
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.			929	829	730	631	531
Амортизация за период	тыс. руб.		99	47	99	99	99	99
<b>оборудование котельной</b>								
Ставка амортизации	%	11,11%						
Первоначальная стоимость	тыс. руб.			200 349	200 349	200 349	200 349	200 349
Остаточная стоимость на начало периода	тыс. руб.			85 038	74 404	52 143	29 883	7 623
Накопленная амортизация	тыс. руб.			125 945	148 206	170 466	192 726	200 349
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.			74 404	52 143	29 883	7 623	-
Амортизация за период	тыс. руб.		22 260	10 635	22 260	22 260	22 260	7 623
<b>Итого амортизация по существующим ОС</b>	<b>тыс. руб.</b>			<b>14 858</b>	<b>34 709</b>	<b>34 709</b>	<b>34 709</b>	<b>20 071</b>



Наименование	Единицы измерения	Норма амортизации	Годовые данные 05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
<b>Капитальные вложения</b>							
<b>котельная мощностью 108МВт с АБК и инженерной инфр</b>							
Капитальные вложения	тыс. руб.		1 618	5 283	5 536	5 771	11 405
Ввод НЗС	тыс. руб.		-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.		1 618	5 283	5 536	5 771	11 405
Амортизация							
05.09.2016 - 31.12.2016	1 618		9	57	57	57	57
2017	5 283			92	185	185	185
2018	5 536				97	194	194
2019	5 771					101	101
2020	11 405						200
Итого амортизация	тыс. руб.		9	149	338	536	736
<b>Центральные тепловые пункты</b>							
Капитальные вложения	тыс. руб.		365	1 192	1 249	1 302	2 574
Ввод НЗС	тыс. руб.		-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.		365	1 192	1 249	1 302	2 574
Амортизация							
05.09.2016 - 31.12.2016	365		2	13	13	13	13
2017	1 192			21	42	42	42
2018	1 249				22	44	44
2019	1 302					23	23
2020	2 574						46
Итого амортизация	тыс. руб.		2	34	77	123	168
<b>Объекты инфраструктуры</b>							
<b>Капитальные вложения</b>							
Капитальные вложения	тыс. руб.		<b>145</b>	<b>473</b>	<b>495</b>	<b>516</b>	<b>1 020</b>
Ввод НЗС	тыс. руб.		-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.		145	473	495	516	1 020
Амортизация							
05.09.2016 - 31.12.2016	145		5	31	31	31	31
2017	473			50	100	100	100
2018	495				53	105	105
2019	516					55	55
2020	1 020						108
Итого амортизация	тыс. руб.		5	81	184	291	399
<b>ГРПБ и прочие объекты НИ</b>							
Капитальные вложения	тыс. руб.		8	27	28	29	57
Ввод НЗС	тыс. руб.		-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.		8	27	28	29	57
Амортизация							
05.09.2016 - 31.12.2016	8		0	1	1	1	1
2017	27			1	2	2	2
2018	28				1	2	2
2019	29					1	1
2020	57						2

Наименование	Единицы измерения	Норма амортизации	Годовые данные 05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Итого амортизация	тыс. руб.		0	1	3	5	7
<b>оборудование котельной</b>							
Капитальные вложения	тыс. руб.		1 129	3 685	3 861	4 025	7 955
Ввод НЗС	тыс. руб.		-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.		1 129	3 685	3 861	4 025	7 955
Амортизация							
05.09.2016 - 31.12.2016	1 129		63	125	125	125	125
2017	3 685			205	409	409	409
2018	3 861				215	429	429
2019	4 025					224	224
2020	7 955						442
Итого амортизация	тыс. руб.		63	330	749	1 187	1 629
<b>Итого по капитальным вложениям</b>							
<b>Итого капитальные вложения</b>	тыс. руб.		<b>3 265</b>	<b>10 659</b>	<b>11 169</b>	<b>11 644</b>	<b>23 011</b>
<b>Итого амортизация по капитальным вложениям</b>	тыс. руб.		<b>79</b>	<b>596</b>	<b>1 352</b>	<b>2 142</b>	<b>2 940</b>
<b>Итого капитальные вложения с учетом амортизации</b>			<b>3 344</b>	<b>11 254</b>	<b>12 521</b>	<b>13 786</b>	<b>23 011</b>
<b>Все основные средства</b>							
<b>Существующие основные средства</b>							
Первоначальная стоимость на начало периода	тыс. руб.		579 539	579 539	579 539	579 539	579 539
Накопленный износ на конец периода	тыс. руб.		212 494	247 202	281 911	316 620	336 691
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.		367 045	332 337	297 628	262 919	242 848
Итого амортизация по существующим ОС	тыс. руб.		14 858	34 709	34 709	34 709	20 071
<b>Итого по вновь вводимым основным средствам</b>							
Первоначальная стоимость на начало периода	тыс. руб.		6 677	9 942	20 601	31 770	43 414
Ввод в эксплуатацию/выбытие ОС	тыс. руб.		3 265	10 659	11 169	11 644	23 011
Первоначальная стоимость на конец периода	тыс. руб.		9 942	20 601	31 770	43 414	66 424
Накопленный износ на начало периода	тыс. руб.		-	79	675	2 027	4 169
Амортизация за период	тыс. руб.		79	596	1 352	2 142	2 940
Накопленный износ на конец периода	тыс. руб.		79	675	2 027	4 169	7 109
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.		9 863	19 926	29 743	39 244	59 315
<b>Итого по всем основным средствам</b>							
Итого первоначальная стоимость активов	тыс. руб.		586 216	589 482	600 140	611 309	622 953
Итого остаточная стоимость активов	тыс. руб.		376 909	352 263	327 371	302 164	302 164
Среднегодовая стоимость ОС	тыс. руб.		382 745	364 586	339 817	314 768	302 164
<b>Итого амортизация</b>	тыс. руб.		<b>14 937</b>	<b>35 304</b>	<b>36 061</b>	<b>36 851</b>	<b>23 011</b>
<b>Итого налог на имущество</b>	тыс. руб.		<b>2 722</b>	<b>8 021</b>	<b>7 476</b>	<b>6 925</b>	<b>6 648</b>

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

**Прогноз амортизации, капитальных вложений и налога на имущество (Котельная мощностью 70 МВт (г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы))**

Отраслевая структура выпусков по годам в прогнозируемом периоде	Ед. измерения	Ставка, %	Годовые данные	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Фактор			1,0	0,3	1,0	1,0	1,0	1,0
Индекс потребительских цен (в среднем за год)				102,4%	105,5%	104,8%	104,3%	103,2%
Индекс потребительских цен накопленным итогом				102,4%	108,0%	113,2%	118,0%	121,8%
<b>Существующие основные средства</b>								
<b>котельная на 70 МВт, нежилое, 1-3 этажная, 00000929</b>								
Ставка амортизации	%	3,70%						
Первоначальная стоимость	тыс. руб.			152 112	152 112	152 112	152 112	152 112
Остаточная стоимость на начало периода	тыс. руб.			125 765	123 943	118 309	112 676	107 042
Накопленная амортизация	тыс. руб.			28 169	33 803	39 436	45 070	50 704
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.			123 943	118 309	112 676	107 042	101 408
Амортизация за период	тыс. руб.		5 634	1 821	5 634	5 634	5 634	5 634
<b>Оборудование котельной, 00000953</b>								
Ставка амортизации	%	12,77%						
Первоначальная стоимость	тыс. руб.			105 401	105 401	105 401	105 401	105 401
Остаточная стоимость на начало периода	тыс. руб.			38 191	33 841	20 386	6 930	-
Накопленная амортизация	тыс. руб.			71 560	85 015	98 470	105 401	105 401
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.			33 841	20 386	6 930	-	-
Амортизация за период	тыс. руб.		13 455	4 350	13 455	13 455	6 930	-
<b>Резервуар для резервного топлива, нежилое, 00000931</b>								
Ставка амортизации	%	7,79%						
Первоначальная стоимость	тыс. руб.			13 025	13 025	13 025	13 025	13 025
Остаточная стоимость на начало периода	тыс. руб.			8 279	7 951	6 936	5 921	4 906
Накопленная амортизация	тыс. руб.			5 075	6 090	7 105	8 120	9 135
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.			7 951	6 936	5 921	4 906	3 891
Амортизация за период	тыс. руб.		1 015	328	1 015	1 015	1 015	1 015
<b>Прочие объекты недвижимого имущества</b>								
Ставка амортизации	%	3,87%						
Первоначальная стоимость	тыс. руб.			42 662	42 662	42 662	42 662	42 662
Остаточная стоимость на начало периода	тыс. руб.			34 946	34 157	32 507	30 857	29 208
Накопленная амортизация	тыс. руб.			8 505	10 155	11 805	13 455	15 105
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.			34 157	32 507	30 857	29 208	27 558
Амортизация за период	тыс. руб.		1 650	788	1 650	1 650	1 650	1 650
<b>Теплотрассы</b>								
Ставка амортизации	%	5,17%						
Первоначальная стоимость	тыс. руб.			21 768	21 768	21 768	21 768	21 768
Остаточная стоимость на начало периода	тыс. руб.			16 503	15 965	14 839	13 713	12 587
Накопленная амортизация	тыс. руб.			5 804	6 930	8 056	9 181	10 307
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.			15 965	14 839	13 713	12 587	11 461
Амортизация за период	тыс. руб.		1 126	538	1 126	1 126	1 126	1 126
<b>Итого амортизация по существующим ОС</b>	<b>тыс. руб.</b>			<b>7 826</b>	<b>22 880</b>	<b>22 880</b>	<b>16 355</b>	<b>9 425</b>
<b>Капитальные вложения</b>								

Отраслевая структура выпусков по годам в прогнозируемом периоде	Ед. измерения	Ставка, %	Годовые данные	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
<b>котельная на 70 МВт, нежилое, 1-3 этажная, 00000929</b>								
Капитальные вложения	тыс. руб.			1 012	3 130	3 130	3 130	5 056
Ввод НЗС	тыс. руб.			-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.			1 012	3 130	3 130	3 130	5 056
Амортизация								
05.09.2016 - 31.12.2016				1 012	6	37	37	37
2017				3 130	58	116	116	116
2018				3 130		58	116	116
2019				3 130			58	58
2020				5 056				94
<b>Итого амортизация</b>	<b>тыс. руб.</b>			<b>6</b>	<b>95</b>	<b>211</b>	<b>327</b>	<b>421</b>
<b>оборудование котельной, 00000953</b>								
Капитальные вложения	тыс. руб.			701	2 168	2 168	2 168	3 503
Ввод НЗС	тыс. руб.			-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.			701	2 168	2 168	2 168	3 503
Амортизация								
05.09.2016 - 31.12.2016				701	14	89	89	89
2017				2 168	138	277	277	277
2018				2 168		138	277	277
2019				2 168			138	138
2020				3 503				224
<b>Итого амортизация</b>	<b>тыс. руб.</b>			<b>14</b>	<b>228</b>	<b>505</b>	<b>782</b>	<b>1 005</b>
<b>резервуар для резервного топлива, нежилое, 00000931</b>								
Капитальные вложения	тыс. руб.			87	268	268	268	433
Ввод НЗС	тыс. руб.			-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.			87	268	268	268	433
Амортизация								
05.09.2016 - 31.12.2016				87	1	7	7	7
2017				268	10	21	21	21
2018				268		10	21	21
2019				268			10	10
2020				433				17
<b>Итого амортизация</b>	<b>тыс. руб.</b>			<b>1</b>	<b>17</b>	<b>38</b>	<b>59</b>	<b>76</b>
<b>Прочие объекты недвижимого имущества</b>								
Капитальные вложения	тыс. руб.			284	878	878	878	1 418
Ввод НЗС	тыс. руб.			-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.			284	878	878	878	1 418
Амортизация								
05.09.2016 - 31.12.2016				284	5	11	11	11
2017				878	17	34	34	34
2018				878		17	34	34
2019				878			17	17
2020				1 418				27
<b>Итого амортизация</b>	<b>тыс. руб.</b>			<b>5</b>	<b>28</b>	<b>62</b>	<b>96</b>	<b>123</b>
<b>Теплотрассы</b>								



Отраслевая структура выпусков по годам в прогнозируемом периоде	Ед. измерения	Ставка, %	Годовые данные	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Капитальные вложения	тыс. руб.			145	448	448	448	724
Ввод НЗС	тыс. руб.			-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.			145	448	448	448	724
Амортизация								
05.09.2016 - 31.12.2016				4	7	7	7	7
2017					12	23	23	23
2018						12	23	23
2019							12	12
2020								19
<b>Итого амортизация</b>	<b>тыс. руб.</b>			<b>4</b>	<b>19</b>	<b>42</b>	<b>65</b>	<b>84</b>
<b>Итого по капитальным вложениям</b>								
Итого капитальные вложения	тыс. руб.			2 228	6 892	6 892	6 892	11 134
Итого амортизация по капитальным вложениям	тыс. руб.			31	388	858	1 329	1 709
<b>Итого капитальные вложения с учетом амортизации</b>				<b>2 259</b>	<b>7 279</b>	<b>7 750</b>	<b>8 221</b>	<b>11 134</b>
<b>Все основные средства</b>								
<b>Существующие основные средства</b>								
Первоначальная стоимость на начало периода	тыс. руб.			334 969	334 969	334 969	334 969	334 969
Накопленный износ на конец периода	тыс. руб.			119 112	141 992	164 872	181 227	190 652
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.			215 857	192 977	170 097	153 742	144 317
Итого амортизация по существующим ОС	тыс. руб.			7 826	22 880	22 880	16 355	9 425
<b>Итого по вновь вводимым основным средствам</b>								
Первоначальная стоимость на начало периода	тыс. руб.			4 664	6 892	13 783	20 675	27 566
Ввод в эксплуатацию/выбытие ОС	тыс. руб.			2 228	6 892	6 892	6 892	11 134
Первоначальная стоимость на конец периода	тыс. руб.			6 892	13 783	20 675	27 566	38 700
Накопленный износ на начало периода	тыс. руб.			-	31	418	1 277	2 606
Амортизация за период	тыс. руб.			31	388	858	1 329	1 709
Накопленный износ на конец периода	тыс. руб.			31	418	1 277	2 606	4 315
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.			6 861	13 365	19 398	24 960	34 385
<b>Итого по всем основным средствам</b>								
Итого первоначальная стоимость активов	тыс. руб.			339 632	341 860	348 752	355 643	362 535
Итого остаточная стоимость активов	тыс. руб.			222 718	206 342	189 495	178 702	178 702
Среднегодовая стоимость ОС	тыс. руб.			225 532	214 530	197 918	184 099	178 702
<b>Итого амортизация</b>	<b>тыс. руб.</b>			<b>7 856</b>	<b>23 268</b>	<b>23 738</b>	<b>17 684</b>	<b>11 134</b>
<b>Итого налог на имущество</b>	<b>тыс. руб.</b>			<b>1 604</b>	<b>4 720</b>	<b>4 354</b>	<b>4 050</b>	<b>3 931</b>

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.25

**Прогноз амортизации, капитальных вложений и налога на имущество (Котельная №2 мощностью 50МВт (участок Павшино, Павшинский б-р д. 4 соор. 1))**

Наименование	Единицы измерения	Норма амортизации	Годовые данные	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Фактор			1,0	0,3	1,0	1,0	1,0	1,0
Индекс потребительских цен (в среднем за год)				102,4%	105,5%	104,8%	104,3%	103,2%
Индекс потребительских цен накопленным итогом				102,4%	108,0%	113,2%	118,0%	121,8%

Наименование	Единицы измерения	Норма амортизации	Годовые данные	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
<b>Существующие основные средства</b>								
<b>котельная №2 мощностью 50МВ</b>								
Ставка амортизации	%	3,32%						
Первоначальная стоимость	тыс. руб.			44 554	44 554	44 554	44 554	44 554
Остаточная стоимость на начало периода	тыс. руб.			39 109	38 630	37 149	35 668	34 187
Накопленная амортизация	тыс. руб.			5 924	7 405	8 886	10 367	11 848
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.			38 630	37 149	35 668	34 187	32 706
Амортизация за период	тыс. руб.		1 481	479	1 481	1 481	1 481	1 481
<b>Объекты инфраструктуры котельной</b>								
Ставка амортизации	%	8,53%						
Первоначальная стоимость	тыс. руб.			43 382	43 382	43 382	43 382	43 382
Остаточная стоимость на начало периода	тыс. руб.			26 708	25 511	21 811	18 110	14 410
Накопленная амортизация	тыс. руб.			17 871	21 571	25 272	28 973	32 673
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.			25 511	21 811	18 110	14 410	10 709
Амортизация за период	тыс. руб.		3 701	1 196	3 701	3 701	3 701	3 701
<b>Прочие объекты недвижимого имущества</b>								
Ставка амортизации	%	14,12%						
Первоначальная стоимость	тыс. руб.			7 054	7 054	7 054	7 054	7 054
Остаточная стоимость на начало периода	тыс. руб.			1 650	1 328	332	-	-
Накопленная амортизация	тыс. руб.			5 726	6 722	7 054	7 054	7 054
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.			1 328	332	-	-	-
Амортизация за период	тыс. руб.		996	322	996	332	-	-
<b>Движимое имущество</b>								
Ставка амортизации	%	14,22%						
Первоначальная стоимость	тыс. руб.			110 117	110 117	110 117	110 117	110 117
Остаточная стоимость на начало периода	тыс. руб.			24 829	17 349	1 692	-	-
Накопленная амортизация	тыс. руб.			92 768	108 425	110 117	110 117	110 117
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.			17 349	1 692	-	-	-
Амортизация за период	тыс. руб.		15 657	7 480	15 657	1 692	-	-
<b>Теплосети</b>								
Ставка амортизации	%	14,16%						
Первоначальная стоимость	тыс. руб.			130 984	130 984	130 984	130 984	130 984
Остаточная стоимость на начало периода	тыс. руб.			62 852	53 988	35 435	16 882	-
Накопленная амортизация	тыс. руб.			76 995	95 548	114 101	130 984	130 984
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.			53 988	35 435	16 882	-	-
Амортизация за период	тыс. руб.		18 553	8 863	18 553	18 553	16 882	-
<b>Итого амортизация по существующим ОС</b>	<b>тыс. руб.</b>			<b>18 340</b>	<b>40 387</b>	<b>25 759</b>	<b>22 064</b>	<b>5 182</b>
<b>Капитальные вложения</b>								
<b>котельная №2 мощностью 50МВ</b>								
Капитальные вложения	тыс. руб.			489	1 511	1 511	1 511	1 276
Ввод НЗС	тыс. руб.			-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.			489	1 511	1 511	1 511	1 276
Амортизация								
05.09.2016 - 31.12.2016	489			3	16	16	16	16
2017	1 511				25	50	50	50

Наименование	Единицы измерения	Норма амортизации	Годовые данные	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
2018	1 511					25	50	50
2019	1 511						25	25
2020	1 276							21
<b>Итого амортизация</b>	<b>тыс. руб.</b>			<b>3</b>	<b>41</b>	<b>92</b>	<b>142</b>	<b>163</b>
<b>Объекты инфраструктуры котельной</b>								
Капитальные вложения	тыс. руб.			476	1 471	1 471	1 471	1 243
Ввод НЗС	тыс. руб.			-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.			476	1 471	1 471	1 471	1 243
Амортизация								
05.09.2016 - 31.12.2016	476			7	41	41	41	41
2017	1 471				63	126	126	126
2018	1 471					63	126	126
2019	1 471						63	63
2020	1 243							53
<b>Итого амортизация</b>	<b>тыс. руб.</b>			<b>7</b>	<b>103</b>	<b>229</b>	<b>354</b>	<b>407</b>
<b>Прочие объекты недвижимого имущества</b>								
Капитальные вложения	тыс. руб.			77	239	239	239	202
Ввод НЗС	тыс. руб.			-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.			77	239	239	239	202
Амортизация								
05.09.2016 - 31.12.2016	77			2	11	11	11	11
2017	239				17	34	34	34
2018	239					17	34	34
2019	239						17	17
2020	202							14
<b>Итого амортизация</b>	<b>тыс. руб.</b>			<b>2</b>	<b>28</b>	<b>62</b>	<b>95</b>	<b>110</b>
<b>Движимое имущество</b>								
Капитальные вложения	тыс. руб.			1 207	3 735	3 735	3 735	3 154
Ввод НЗС	тыс. руб.			-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.			1 207	3 735	3 735	3 735	3 154
Амортизация								
05.09.2016 - 31.12.2016	1 207			86	172	172	172	172
2017	3 735				266	531	531	531
2018	3 735					266	531	531
2019	3 735						266	266
2020	3 154							224
<b>Итого амортизация</b>	<b>тыс. руб.</b>			<b>86</b>	<b>437</b>	<b>968</b>	<b>1 499</b>	<b>1 723</b>
<b>Теплосети</b>								
Капитальные вложения	тыс. руб.			1 436	4 442	4 442	4 442	3 752
Ввод НЗС	тыс. руб.			-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.			1 436	4 442	4 442	4 442	3 752
Амортизация								
05.09.2016 - 31.12.2016	1 436			102	203	203	203	203
2017	4 442				315	629	629	629
2018	4 442					315	629	629

Наименование	Единицы измерения	Норма амортизации	Годовые данные	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
2019	4 442						315	315
2020	3 752							266
<b>Итого амортизация</b>	<b>тыс. руб.</b>			<b>102</b>	<b>518</b>	<b>1 147</b>	<b>1 777</b>	<b>2 042</b>
<b>Итого по капитальным вложениям</b>								
Итого капитальные вложения	тыс. руб.			3 685	11 399	11 399	11 399	9 627
Итого амортизация по капитальным вложениям	тыс. руб.			198	1 128	2 498	3 867	4 446
<b>Итого капитальные вложения с учетом амортизации</b>				<b>3 884</b>	<b>12 527</b>	<b>13 897</b>	<b>15 266</b>	<b>9 627</b>
<b>Все основные средства</b>								
<b>Существующие основные средства</b>								
Первоначальная стоимость на начало периода	тыс. руб.			336 091	336 091	336 091	336 091	336 091
Накопленный износ на конец периода	тыс. руб.			199 285	239 672	265 430	287 494	292 676
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.			136 807	96 419	70 661	48 597	43 415
Итого амортизация по существующим ОС	тыс. руб.			18 340	40 387	25 759	22 064	5 182
<b>Итого по вновь вводимым основным средствам</b>								
Первоначальная стоимость на начало периода	тыс. руб.			7 714	11 399	22 798	34 197	45 596
Ввод в эксплуатацию/выбытие ОС	тыс. руб.			3 685	11 399	11 399	11 399	9 627
Первоначальная стоимость на конец периода	тыс. руб.			11 399	22 798	34 197	45 596	55 223
Накопленный износ на начало периода	тыс. руб.			-	198	1 326	3 824	7 691
Амортизация за период	тыс. руб.			198	1 128	2 498	3 867	4 446
Накопленный износ на конец периода	тыс. руб.			198	1 326	3 824	7 691	12 137
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.			11 201	21 472	30 373	37 905	43 087
<b>Итого по всем основным средствам</b>								
Итого первоначальная стоимость активов	тыс. руб.			343 805	347 490	358 889	370 288	381 687
Итого остаточная стоимость активов	тыс. руб.			148 007	117 891	101 034	86 502	86 502
Среднегодовая стоимость ОС	тыс. руб.			155 434	132 949	109 463	93 768	86 502
<b>Итого амортизация</b>	<b>тыс. руб.</b>			<b>18 539</b>	<b>41 515</b>	<b>28 256</b>	<b>25 931</b>	<b>9 627</b>
<b>Итого налог на имущество</b>	<b>тыс. руб.</b>			<b>1 105</b>	<b>2 925</b>	<b>2 408</b>	<b>2 063</b>	<b>1 903</b>

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.26

**Прогноз амортизации, капитальных вложений и налога на имущество (Котельная мощностью 36МВт (г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26))**

Наименование	Ед. изм.	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Фактор		0,3	1,0	1,0	1,0	1,0
Индекс потребительских цен (в среднем за год)		102,4%	105,5%	104,8%	104,3%	103,2%
Индекс потребительских цен накопленным итогом		102,4%	108,0%	113,2%	118,0%	121,8%
<b>Существующие основные средства</b>						
<b>Недвижимое имущество, принадлежащее ООО "ФБГ"</b>						
Ставка амортизации	%	2,83%				
Первоначальная стоимость	тыс. руб.	14 651	14 651	14 651	14 651	14 651
Остаточная стоимость на начало периода	тыс. руб.	12 130	11 996	11 581	11 166	10 751
Накопленная амортизация	тыс. руб.	2 655	3 070	3 485	3 900	4 316
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.	11 996	11 581	11 166	10 751	10 335



Наименование	Ед. изм.	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Амортизация за период	тыс. руб.	134	415	415	415	415
<b>Движимое имущество, принадлежащее ООО "ФБГ"</b>						
Ставка амортизации	%	6,94%				
Первоначальная стоимость	тыс. руб.	110 211	110 211	110 211	110 211	110 211
Остаточная стоимость на начало периода	тыс. руб.	79 339	76 865	69 211	61 558	53 904
Накопленная амортизация	тыс. руб.	33 346	41 000	48 653	56 307	63 960
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.	76 865	69 211	61 558	53 904	46 251
Амортизация за период	тыс. руб.	2 474	7 654	7 654	7 654	7 654
<b>Движимое и недвижимое имущество, принадлежащее АО "ГТС"</b>						
Ставка амортизации	%	1,99%				
Первоначальная стоимость	тыс. руб.	28 002	28 002	28 002	28 002	28 002
Остаточная стоимость на начало периода	тыс. руб.	24 950	24 770	24 212	23 653	23 095
Накопленная амортизация	тыс. руб.	3 232	3 790	4 349	4 907	5 465
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.	24 770	24 212	23 653	23 095	22 537
Амортизация за период	тыс. руб.	180	558	558	558	558
<b>Недвижимое имущество принадлежащее ООО «ГеоТЭК»</b>						
Ставка амортизации	%					
Первоначальная стоимость	тыс. руб.	9 900	9 900	9 900	9 900	9 900
Скорректированная остаточная стоимость на начало периода	тыс. руб.	-	-	-	-	-
Накопленная амортизация	тыс. руб.	9 900	9 900	9 900	9 900	9 900
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.	-	-	-	-	-
Амортизация за период	тыс. руб.	-	-	-	-	-
Итого амортизация по существующим ОС	тыс. руб.	2 789	8 627	8 627	8 627	8 627
<b>Капитальные вложения</b>						
<b>Недвижимое имущество, принадлежащее ООО "ФБГ"</b>						
Капитальные вложения	тыс. руб.	425	448	470	490	415
Ввод НЗС	тыс. руб.	-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.	425	448	470	490	415
<b>Амортизация</b>						
05.09.2016 - 31.12.2016	425	2	12	12	12	12
2017	448		6	13	13	13
2018	470			7	13	13
2019	490				7	7
2020	415					6
Итого амортизация	тыс. руб.	2	18	31	45	51
<b>Движимое имущество, принадлежащее ООО "ФБГ"</b>						
Капитальные вложения	тыс. руб.	2 533	8 267	8 663	9 032	7 654
Ввод НЗС	тыс. руб.	-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.	2 533	8 267	8 663	9 032	7 654
<b>Амортизация</b>						
05.09.2016 - 31.12.2016	2 533	28	176	176	176	176
2017	8 267		287	574	574	574
2018	8 663			301	602	602
2019	9 032				314	314
2020	7 654					266

Наименование	Ед. изм.	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Итого амортизация	тыс. руб.	28	463	1 051	1 665	1 931
<b>Движимое и недвижимое имущество, принадлежащее АО "ГТС"</b>						
Капитальные вложения	тыс. руб.	185	603	632	659	558
Ввод НЗС	тыс. руб.	-	-	-	-	-
Ввод всего	тыс. руб.	185	603	632	659	558
Амортизация						
05.09.2016 - 31.12.2016	тыс. руб.	185	4	4	4	4
2017	тыс. руб.	603	6	12	12	12
2018	тыс. руб.	632		6	13	13
2019	тыс. руб.	659			7	7
2020	тыс. руб.	558				6
Итого амортизация	тыс. руб.	1	10	22	35	40
<b>Итого по капитальным вложениям</b>						
Итого капитальные вложения	тыс. руб.	3 142	9 319	9 765	10 180	8 627
Итого амортизация по капитальным вложениям	тыс. руб.	31	491	1 104	1 745	2 022
Итого капитальные вложения с учетом амортизации		3 173	9 810	10 869	11 925	10 649
<b>Все основные средства</b>						
<b>Существующие основные средства</b>						
Первоначальная стоимость на начало периода	тыс. руб.	162 764	162 764	162 764	162 764	162 764
Накопленный износ на конец периода	тыс. руб.	49 133	57 760	66 387	75 014	83 641
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.	113 630	105 004	96 377	87 750	79 123
Итого амортизация по существующим ОС	тыс. руб.	2 789	8 627	8 627	8 627	8 627
<b>Итого по вновь вводимым основным средствам</b>						
Первоначальная стоимость на начало периода	тыс. руб.	-	3 142	12 461	22 226	32 407
Ввод в эксплуатацию/выбытие ОС	тыс. руб.	3 142	9 319	9 765	10 180	8 627
Первоначальная стоимость на конец периода	тыс. руб.	3 142	12 461	22 226	32 407	41 034
Накопленный износ на начало периода	тыс. руб.	-	31	522	1 626	3 371
Амортизация за период	тыс. руб.	31	491	1 104	1 745	2 022
Накопленный износ на конец периода	тыс. руб.	31	522	1 626	3 371	5 394
Остаточная стоимость на конец периода	тыс. руб.	3 111	11 939	20 600	29 035	35 640
<b>Итого по всем основным средствам</b>						
Итого первоначальная стоимость активов	тыс. руб.	162 764	165 906	175 225	184 990	195 170
Итого остаточная стоимость активов	тыс. руб.	116 742	116 943	116 977	116 785	114 763
Итого остаточная стоимость активов (без учета земельных участков)	тыс. руб.	116 742	116 943	116 977	116 785	114 763
Среднегодовая стоимость ОС	тыс. руб.	116 581	116 842	116 960	116 881	115 774
<b>Итого амортизация</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>2 820</b>	<b>9 118</b>	<b>9 731</b>	<b>10 372</b>	<b>10 649</b>

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

### 9.1.8. Прогноз изменения рабочего капитала

Необходимость вычитания прироста собственных оборотных средств из денежного потока предприятия вызвана тем, что при росте выручки компании она будет испытывать потребность в дополнительных оборотных средствах, и финансирование данной потребности за счет собственных средств вызовет отток денежных средств.

Расчет величины требуемого оборотного капитала был проведен на основе данных системы профессионального анализа рынков и компаний "СПАРК"<sup>17</sup>. В соответствии данными информационной системы "СПАРК" среднее значение среднеотраслевого уровня собственного оборотного капитала в выручке в Московской области в 2014 г., для предприятий, занимающихся производством пара и горячей воды (тепловой энергии), составляет 2,22%. Оценщик исходит из предположения, что по состоянию до начала прогнозного периода, величина собственного оборотного капитала составляет 0 руб.

Табл. 9.27

#### Прогноз изменения собственного оборотного капитала (Котельная мощностью 108МВт (г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30))

Показатель	Ед. изм.	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Выручка	тыс. руб.	96 200	241 583	247 761	255 550	265 772
Среднеотраслевой уровень собственного оборотного капитала	%	2,22%	2,22%	2,22%	2,22%	2,22%
Собственный оборотный капитал	тыс. руб.	2 136	5 363	5 500	5 673	5 900
<b>Изменение оборотного капитала</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>-2 136</b>	<b>-3 228</b>	<b>-137</b>	<b>-173</b>	<b>-227</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.28

#### Прогноз изменения собственного оборотного капитала (Котельная мощностью 70 МВт (г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы))

Показатель	Ед. изм.	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Выручка	тыс. руб.	40 152	105 758	108 998	113 087	117 455
Среднеотраслевой уровень собственного оборотного капитала	%	2,22%	2,22%	2,22%	2,22%	2,22%
Собственный оборотный капитал	тыс. руб.	891	2 348	2 420	2 511	2 608
<b>Изменение оборотного капитала</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>-891</b>	<b>-1 456</b>	<b>-72</b>	<b>-91</b>	<b>-97</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.29

#### Прогноз изменения собственного оборотного капитала (Котельная №2 мощностью 50МВт (участок Павшино, Павшинский б-р д. 4 соор. 1))

Показатель	Ед. изм.	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Выручка	тыс. руб.	52 824	148 808	152 605	158 106	163 989
Среднеотраслевой уровень собственного оборотного капитала	%	2,22%	2,22%	2,22%	2,22%	2,22%
Собственный оборотный капитал	тыс. руб.	1 173	3 304	3 388	3 510	3 641
<b>Изменение оборотного капитала</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>-1 173</b>	<b>-2 131</b>	<b>-84</b>	<b>-122</b>	<b>-131</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.30

#### Прогноз изменения собственного оборотного капитала (Котельная мощностью 36МВт (г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26))

Показатель	Ед. изм.	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Выручка	тыс. руб.	28 182	81 414	83 496	86 121	89 566
Среднеотраслевой уровень собственного оборотного капитала	%	2,22%	2,22%	2,22%	2,22%	2,22%
Собственный оборотный капитал	тыс. руб.	626	1 807	1 854	1 912	1 988

<sup>17</sup> <http://www.spark-interfax.ru/Front/Index.aspx>

Показатель	Ед. изм.	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Изменение оборотного капитала	тыс. руб.	-626	-1 182	-46	-58	-76

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

### 9.1.9. Прогноз денежного потока

Далее необходимо построить прогноз денежного потока на инвестированный капитал.

Табл. 9.31

#### Прогноз денежного потока на инвестированный капитал (Котельная мощностью 108МВт (г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30))

Показатель	Ед. изм.	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Выручка (нетто) от реализации товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	тыс. руб.	96 200	241 583	247 761	255 550	265 772
Себестоимость	тыс. руб.	81 372	212 804	220 880	228 857	219 826
Прибыль до налогообложения	тыс. руб.	14 828	28 779	26 881	26 693	45 946
Налог на прибыль	тыс. руб.	2 966	5 756	5 376	5 339	9 189
Амортизация	тыс. руб.	14 920	35 267	36 023	36 813	23 068
<b>ЕВИТДА</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>29 748</b>	<b>64 046</b>	<b>62 904</b>	<b>63 505</b>	<b>69 013</b>
Налог на прибыль	тыс. руб.	-2 966	-5 756	-5 376	-5 339	-9 189
Изменение оборотного капитала	тыс. руб.	-2 136	-3 228	-137	-173	-227
Капитальные вложения	тыс. руб.	-3 343	-11 250	-12 516	-13 780	-23 068
<b>Денежный поток на инвестированный капитал</b>		<b>21 303</b>	<b>43 813</b>	<b>44 875</b>	<b>44 213</b>	<b>36 530</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.32

#### Прогноз денежного потока на инвестированный капитал (Котельная мощностью 70 МВт (г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы))

Показатель	Ед. изм.	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Выручка (нетто) от реализации товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	тыс. руб.	40 152	105 758	108 998	113 087	117 455
Себестоимость	тыс. руб.	44 268	124 789	129 341	127 373	123 514
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>-4 116</b>	<b>-19 032</b>	<b>-20 343</b>	<b>-14 286</b>	<b>-6 059</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Исходя из данных, представленных в таблице выше, а также основываясь на ретроспективных данных, следует вывод, что данный имущественный комплекс, в виду установленных низких тарифах работает в убыток. Принимая во внимание данные обстоятельства, расчет рыночной стоимости данного имущественного комплекса в рамках доходного подхода не производится.

Табл. 9.33

#### Прогноз денежного потока на инвестированный капитал (Котельная №2 мощностью 50МВт (участок Павшино, Павшинский б-р д. 4 соор. 1))

Показатель	Ед. изм.	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Выручка (нетто) от реализации товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	тыс. руб.	52 824	148 808	152 605	158 106	163 989
Себестоимость	тыс. руб.	52 179	141 179	131 780	133 454	119 832
Прибыль до налогообложения	тыс. руб.	645	7 630	20 825	24 652	44 157
Налог на прибыль	тыс. руб.	129	1 526	4 165	4 930	8 831
Амортизация	тыс. руб.	18 539	41 515	28 256	25 931	9 627
<b>ЕВИТДА</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>19 184</b>	<b>49 145</b>	<b>49 081</b>	<b>50 584</b>	<b>53 784</b>
Налог на прибыль	тыс. руб.	-129	-1 526	-4 165	-4 930	-8 831
Изменение оборотного капитала	тыс. руб.	-1 173	-2 131	-84	-122	-131
Капитальные вложения	тыс. руб.	-3 884	-12 527	-13 897	-15 266	-9 627
<b>Денежный поток на инвестированный капитал</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>13 998</b>	<b>32 961</b>	<b>30 936</b>	<b>30 265</b>	<b>35 195</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика



**Прогноз денежного потока на инвестированный капитал (Котельная мощностью 36МВт (г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26))**

Показатель	Ед. изм.	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Выручка (нетто) от реализации товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	тыс. руб.	28 182	81 414	83 496	86 121	89 566
Себестоимость	тыс. руб.	21 807	66 664	69 834	72 986	74 849
Прибыль до налогообложения	тыс. руб.	6 375	14 751	13 662	13 135	14 716
Налог на прибыль	тыс. руб.	1 275	2 950	2 732	2 627	2 943
Амортизация	тыс. руб.	2 820	9 118	9 731	10 372	10 649
<b>ЕБИТДА</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>9 195</b>	<b>23 869</b>	<b>23 393</b>	<b>23 507</b>	<b>25 365</b>
Налог на прибыль	тыс. руб.	-1 275	-2 950	-2 732	-2 627	-2 943
Изменение оборотного капитала	тыс. руб.	-626	-1 182	-46	-58	-76
Капитальные вложения	тыс. руб.	-3 173	-9 810	-10 869	-11 925	-10 649
<b>Денежный поток на инвестированный капитал</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>4 121</b>	<b>9 927</b>	<b>9 745</b>	<b>8 896</b>	<b>11 697</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

**9.1.10. Расчет ставки дисконтирования**

Ставка дисконтирования рассчитывалась по модели средневзвешенной стоимости капитала:

$$WACC = R_d \times W_d + R_e \times W_e,$$

где:

WACC – ставка дохода на инвестированный капитал, %;

$R_d$  – ставка дохода по заемному капиталу с учетом налогового щита (ставка по кредитам \* (1 - ставка налога на прибыль)), %;

$W_d$  – доля заемного капитала, %;

$R_e$  – ставка дохода на собственный капитал, %;

$W_e$  – доля собственного капитала, %.

Ставка дохода на собственный капитал определялась по модели CAPM:

$$R_e = R_f + \beta \times R_m + R_c + R_v + R_s,$$

где:  $R_e$  – ставка дохода на собственный капитал, %;

$R_f$  – безрисковая ставка дохода с учетом странового риска, %;

$\beta$  – коэффициент бета;

$R_m$  – среднерыночная премия, %;

$R_c$  – премия за страновой риск, %;

$R_v$  – премия размер, %;

$R_s$  – премия за специфический риск, %.

Ниже приводятся комментарии о способах оценки каждого элемента ставки дисконтирования.

**Определение безрисковой ставки**

Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо от экономических, политических, социальных и иных изменений в стране получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства страны с высоким инвестиционным рейтингом.

В целях настоящей оценки в качестве безрисковой ставки принимается средняя доходность к погашению 20-летних облигаций Казначейства США<sup>18</sup> на дату оценки, которая составила 1,95 %.

### **Определение премии за страновой риск**

Премия за страновой риск отражает дополнительный доход, который потребует инвестор за риск, связанный с вложениями в российские компании по сравнению с компаниями, функционирующими в США.

Премия за страновой риск (Estimating Country Risk Premiums) была определена на основании информации интернет-сайта Damodaran online<sup>19</sup> и составляет для Российской Федерации 3,72 %.

### **Определение премии за риск вложения в акции**

Премия за риск вложения в акции отражает разницу в доходности акций крупных корпораций и казначейских обязательств Правительства США. Рыночная премия представляет собой дополнительный доход, который необходимо добавить к безрисковой ставке, чтобы компенсировать инвестору дополнительный риск, связанный с вложением в акции компании.

Согласно статистике Damodaran online, среднее значение премии за риск вложения в акции за последние 10 лет составляет 5,32 %.

### **Определение коэффициента бета**

Систематический риск учитывается в модели CAPM с помощью коэффициента бета. Более высокая чувствительность к систематическому риску предполагает более высокую рыночную премию и наоборот. Компания, коэффициент бета которой больше единицы, является более рискованной, чем "средняя" компания, в то время как значение бета ниже единицы указывает на меньший риск, чем на рынке в целом.

Формула расчета бездолговой беты выглядит следующим образом:

$$\beta_U = \frac{\beta_L}{1 + (1 - T) \times D/E} ,$$

где:

$\beta_U$  – коэффициент бета без долговой нагрузки (Unlevered beta);

$\beta_L$  – коэффициент бета с долговой нагрузкой (Levered beta);

T – средняя ставка налога на прибыль по компаниям-аналогам;

D/E – коэффициент "рыночная стоимость заемного капитала/рыночная стоимость собственного капитала" по компаниям-аналогам.

В качестве бездолговой беты Оценщик использовал среднее значение для отрасли "Utility (General)", которое, согласно данным информационного портала Damodaran online, составило 0,28.

Отношение собственного и заемного капитала, согласно тому же источнику, составляет 226,13 %.

<sup>18</sup> <http://www.economagic.com/em-cgi/data.exe/fedbog/day-tcm20y>

<sup>19</sup> [http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/)

## Определение премии за риск вложений в небольшие компании

Необходимость введения данной поправки обуславливается тем, что при вложениях в небольшие компании инвесторы требуют большую компенсацию за риск, нежели при вложении в крупные компании. Это связано, прежде всего, с теми преимуществами, которые имеет крупная компания: относительно более легкий доступ к финансовым рынкам при необходимости привлечения дополнительных ресурсов, а также большая стабильность бизнеса по сравнению с малыми конкурентами. Относительно небольшие фирмы имеют менее устойчивую динамику развития, чем их крупные отраслевые конкуренты.

Показатель премии за риск инвестирования в компании с низкой капитализацией рассчитывается как разница между средней исторической доходностью по вложениям в небольшие компании и средней исторической доходностью по инвестициям на фондовом рынке США.

Табл. 9.35

**Величины долгосрочной прибыли сверх CAPM для портфелей десятичных групп NYSE/AMEX/NASDAQ (1926–2013 гг.), тыс. долл. США**

№ п/п	Десятичные группы	Рыночная капитализация, тыс. долл. США		Премия за размер (прибыль сверх CAPM)
		наименьших компаний	наибольших компаний	
1	1- максимальное значение	21 753	428 700	-0,37%
2	2	9 197	21 739	0,75%
3	3	5 573	9 196	0,86%
4	4	3 582	5 570	1,16%
5	5	2 433	3 573	1,75%
6	6	1 626	2 431	1,86%
7	7	1 056	1 622	1,94%
8	8	637	1 055	2,36%
9	9	340	633	2,81%
10	10 — минимальное значение	2,395	339	5,99%
	<b>10a</b>	<b>185</b>	<b>339</b>	<b>4,40%</b>
	10w	251	339	3,52%
	10x	185	251	5,67%
	<b>10b</b>	<b>2,395</b>	<b>185</b>	<b>8,99%</b>
	10y	101	185	7,55%
	10z	2,395	101	<b>12,12%</b>
	Средняя (3-5)	2432,888	9196,48	1,11%
	Низкая (5-8)	636,747	2431,229	1,98%
	<b>Микро (9-10)</b>	<b>2,395</b>	<b>632,77</b>	<b>3,87%</b>

Источник информации: Ibbotson SBBi 2014 Valuation Yearbook

В рамках настоящего отчета премия за малую капитализацию была принята на уровне 12,12 % для компаний группы 10z.

### Расчет стоимости собственного капитала

Рассчитанная стоимость собственного капитала представляет собой требуемую ставку доходности для денежного потока, номинированного в долларах США. В данном случае в расчетах используются номинальные денежные потоки, выраженные в рублях, в связи с чем возникает необходимость скорректировать полученную величину ставки дисконтирования. Для этих целей используется соотношение между доходностями российских государственных долгосрочных обязательств, номинированных в рублях и долларах США, поскольку данные инструменты обладают одинаковой степенью риска (один эмитент) и отражают доходность в разных валютах.

Пересчет производится по следующей формуле:

$$R_{RUR} = (1 + R_{USD}) \times \frac{1 + r_{RUR}}{1 + r_{USD}} - 1$$

$R_{RUR}$  – ставка дисконтирования, номинированная в рублях;

$R_{USD}$  – ставка дисконтирования, номинированная в долларах США;

$r_{RUR}$  – доходность по рублевым государственным ценным бумагам;

$r_{USD}$  – доходность по еврооблигациям России, номинированным в долларах США.

Полученное таким образом значение CAPM представляет собой номинальную требуемую ставку доходности для денежных потоков на собственный капитал компании, выраженных в рублях.

При этом в качестве долларовой ставки выбрана средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в долларах США, на срок свыше 1 года, которая по состоянию на дату оценки составила 5,6 %.<sup>20</sup>

В качестве рублевой ставки выбрана средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях, на срок свыше 1 года, которая по состоянию на дату оценки составила 13,67%.<sup>21</sup>

### Определение стоимости заемного капитала

Стоимость заемного капитала принимается равной средневзвешенной процентной ставке по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на срок свыше 1 года, на уровне 13,67 %<sup>22</sup>.

### Расчет средневзвешенной стоимости капитала

Средневзвешенная стоимость капитала рассчитывалась с учетом стоимости собственного капитала в прогнозном периоде, стоимости заемного капитала, налогового щита и их соответствующих весов. Расчет средневзвешенной стоимости капитала приведен в таблице ниже.

Табл. 9.36

#### Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Прогнозный период
<b>Бета</b>			
1	Бета безрычаговая		0,28
2	Заемный капитал/Собственный капитал	%	226,13%
3	Доля заемного капитала	%	69,34%
4	Доля акционерного капитала	%	30,66%
5	Ставка налога на прибыль	%	20,00%
6	Бета рычаговая		0,79
<b>Модель оценки капитальных активов (CAPM)</b>			
7	Безрисковая ставка (долл. США)	%	1,95%
8	Бета рычаговая		0,79
9	Премия за риск вложения в акции	%	5,32%
10	Премия за страновой риск	%	3,72%
11	Премия за размер компании	%	12,12%
12	<b>Требуемая доходность акционерного капитала (долл. США)</b>	<b>%</b>	<b>21,96%</b>
13	Безрисковая ставка для России в долларах	%	5,60%
14	Безрисковая ставка для России в рублях	%	13,67%
15	Требуемая доходность акционерного капитала (руб.)	%	31,29%
<b>Средневзвешенная стоимость капитала (WACC)</b>			
16	Требуемая доходность акционерного капитала (руб.)	%	31,29%
17	Доходность заемного капитала до налогообложения (руб.)	%	13,67%
18	Доходность заемного капитала после налогообложения (руб.)	%	10,94%
19	Доля заемного капитала	%	69,34%
20	Доля акционерного капитала	%	30,66%
21	<b>WACC используемый</b>	<b>%</b>	<b>17,18%</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

<sup>20</sup> Статистический бюллетень Банка России № 8 (279) 2016 г.

<sup>21</sup> Статистический бюллетень Банка России № 8 (279) 2016 г.

<sup>22</sup> Статистический бюллетень Банка России № 8 (279) 2016 г.



Расчет терминальной стоимости базируется на предположении, что срок деятельности бизнеса бесконечен. Результаты деятельности в терминальный период характеризуются стабильной степенью роста выручки и стабильной нормой рентабельности.

Поскольку предполагались капитальные вложения на поддержание функционирования основных фондов, расчет терминальной стоимости был произведен по модели Гордона (Gordon Growth Model). Суть модели заключается в том, что стоимость бизнеса на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Модель Гордона выглядит следующим образом:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{R - g},$$

где:

**TV** – стоимость предприятия в терминальный период;

**CF<sub>n+1</sub>** – денежный поток в первый год терминального периода;

**R** – ставка дисконтирования;

**g** – ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде.

В терминальном периоде в модель также заложены следующие нормальные условия:

- поскольку в целях настоящей оценки используется номинальный денежный поток, то в терминальном периоде в качестве долгосрочного темпа роста заложено значение 3,07 % как среднее значение ИПЦ по данным Министерства экономического развития РФ за период 2021-2030 гг.
- Капитальные вложения в последнем прогнозируемом периоде равны амортизационным отчислениям.

#### 9.1.11. Расчет рыночной стоимости имущественных комплексов методом дисконтированных денежных потоков

Табл. 9.37

##### Расчет рыночной стоимости имущественного комплекса методом дисконтированных денежных потоков (Котельная мощностью 108МВт (г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30))

Показатель	Ед. изм.	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Фактор времени		0,3	1,0	1,0	1,0	1,0
<b>Денежный поток на инвестированный капитал</b>						
Денежный поток на инвестированный капитал	тыс. руб.	21 303	43 813	44 875	44 213	36 530
Терминальный денежный поток	тыс. руб.					36 530
Денежный поток первого года постпрогнозного периода	тыс. руб.					37 651
Ставка капитализации для терминального периода	%					14,11%
<b>Терминальная стоимость</b>	<b>тыс. руб.</b>					<b>266 839</b>
<b>Фактор дисконтирования</b>						
Долгосрочный темп роста	%					3,07%
Ставка дисконтирования	%	17,2%	17,2%	17,2%	17,2%	17,2%
Период дисконтирования		0,16	0,82	1,82	2,82	3,82
Фактор дисконтирования		0,975	0,878	0,749	0,639	0,545
<b>Дисконтированные денежные потоки</b>						
<b>Дисконтированные денежные потоки</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>20 770</b>	<b>38 468</b>	<b>33 611</b>	<b>28 252</b>	<b>19 909</b>
Стоимость дисконтированных денежных потоков	тыс. руб.	141 010				
Приведенная терминальная стоимость	тыс. руб.	145 427				
<b>Стоимость имущественного комплекса без НДС</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>286 438</b>				

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.38

**Расчет рыночной стоимости имущественного комплекса методом дисконтированных денежных потоков (Котельная №2 мощностью 50МВт (участок Павшино, Павшинский б-р д. 4 соор. 1))**

Показатель	Ед. изм.	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Фактор времени		0,3	1,0	1,0	1,0	1,0
<b>Денежный поток на инвестированный капитал</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>13 998</b>	<b>32 961</b>	<b>30 936</b>	<b>30 265</b>	<b>35 195</b>
Терминальный денежный поток	тыс. руб.					35 195
Денежный поток первого года постпрогнозного периода	тыс. руб.					36 275
Ставка капитализации для терминального периода	%					14,11%
Терминальная стоимость	тыс. руб.					257 088
<b>Фактор дисконтирования</b>						
Долгосрочный темп роста	%					3,07%
Ставка дисконтирования	%	17,2%	17,2%	17,2%	17,2%	17,2%
Период дисконтирования		0,16	0,82	1,82	2,82	3,82
Фактор дисконтирования		0,975	0,878	0,749	0,639	0,545
<b>Дисконтированные денежные потоки</b>						
<b>Дисконтированные денежные потоки</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>13 648</b>	<b>28 940</b>	<b>23 171</b>	<b>19 339</b>	<b>19 181</b>
Стоимость дисконтированных денежных потоков	тыс. руб.	104 279				
Приведенная терминальная стоимость	тыс. руб.	140 113				
<b>Стоимость имущественного комплекса без НДС</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>244 392</b>				

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.39

**Расчет рыночной стоимости имущественного комплекса методом дисконтированных денежных потоков (Котельная мощностью 36МВт (г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26))**

Показатель	Ед. изм.	05.09.2016 - 31.12.2016	2017	2018	2019	2020
Фактор времени		0,3	1,0	1,0	1,0	1,0
<b>Денежный поток на инвестированный капитал</b>						
ЕВИТА	тыс. руб.	9 195	23 869	23 393	23 507	25 365
Налог на прибыль	тыс. руб.	-1 275	-2 950	-2 732	-2 627	-2 943
Изменение оборотного капитала	тыс. руб.	-626	-1 182	-46	-58	-76
Капитальные вложения	тыс. руб.	-3 173	-9 810	-10 869	-11 925	-10 649
Денежный поток на инвестированный капитал	тыс. руб.	4 121	9 927	9 745	8 896	11 697
Терминальный денежный поток	тыс. руб.					11 697
Денежный поток первого года постпрогнозного периода	тыс. руб.					12 056
Ставка капитализации для терминального периода	%					14,11%
Терминальная стоимость	тыс. руб.					85 440
<b>Фактор дисконтирования</b>						
Долгосрочный темп роста	%					3,07%
Ставка дисконтирования	%	17,2%	17,2%	17,2%	17,2%	17,2%
Период дисконтирования		0,16	0,82	1,82	2,82	3,82
Фактор дисконтирования		0,975	0,878	0,749	0,639	0,545
<b>Дисконтированные денежные потоки</b>						
Дисконтированные денежные потоки	тыс. руб.	4 018	8 716	7 299	5 685	6 375
<b>Стоимость дисконтированных денежных потоков</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>32 092</b>				
Приведенная терминальная стоимость	тыс. руб.	46 565				
<b>Стоимость имущественного комплекса без НДС тыс. руб.</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>78 657</b>				

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

**9.2. 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.

В состав объекта оценки не входят земельные участки (кроме участков, расположенных в г. Красногорск). Согласно ст. 552 ГК РФ "По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования", следовательно, учитывая предполагаемое использование результатов оценки, стоимость права аренды необходимо учесть в стоимости улучшений. Также в рамках настоящей оценки определяется величина внешнего (экономического) устаревания, при определении величины внешнего устаревания сравнивались затраты на строительство улучшений в рамках затратного подхода и стоимость улучшений в рамках доходного подхода. Для выделения стоимости улучшений в рамках доходного подхода необходимо рассчитать стоимость земельных участков.

### **9.2.1. Определение стоимости земельных участков**

В рамках данного подраздела необходимо определить рыночную стоимость земельных участков.

Перечень земельных участков представлен в таблице ниже.

**Перечень земельных участков**

Наименование земельного участка	Адрес расположения	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Категория земельного участка	Вид разрешенного использования
Земельный участок общей площадью 8 240 кв. м, (Право аренды)	Московская область, г. Балашиха, мкр. 22	50:15:011103:53	8 240	земли населенных пунктов	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленного и коммунального хозяйства
Земельный участок общей площадью 4 107 кв. м, (Право аренды)	Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 26	50:20:0010336:025	4 107	земли населенных пунктов	для жилищного строительства с развитой инфраструктурой
Часть земельного участка, общей площадью 492 293 кв. м, (Право аренды)	Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30	50:20:0010336:30417	492 293	земли населенных пунктов	для строительства жилых комплексов
Земельный участок общей площадью 6 880 кв. м, (Право аренды)	Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма	50:11:0010417:365	6 880	земли населенных пунктов	для размещения объектов и сооружений коммунального хозяйства
земельный участок общей площадью 4 300 кв. м., кадастровый №, адрес:	Московская область, Красногорский р-он, Павшинская пойма	50:11:001 04 17:366	4 300	земли населенных пунктов	для размещения объектов и сооружений коммунального хозяйства

Источник информации: данные Заказчика

Далее описана методология расчета и приведен расчет.

**Общие положения**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. 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. 9.41*

#### **Обоснование отказа от применения методов оценки земельного участка**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование метода</b>	<b>Указание на отказ от применения</b>	<b>Условия применения метода</b>	<b>Обоснование отказа от применения</b>
1	Метод выделения	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: – 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);	Отсутствие информации о ценах сделок (предложений) с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок



№ п/п	Наименование метода	Указание на отказ от применения	Условия применения метода	Обоснование отказа от применения
			– соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	
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 применения
5	Метод распределения	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: – 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	Отсутствие информации о ценах сделок (предложений) с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок

№ п/п	Наименование метода	Указание на отказ от применения	Условия применения метода	Обоснование отказа от применения
			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.	

*Источник информации: анализ рынка и документов Заказчика*

Затратный подход для оцениваемого земельного участка не применялся, так как земельные участки являются невозобновляемым активом.

### **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 корректировки<sup>23</sup>.

- 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.

### **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 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.

---

<sup>23</sup> "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

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

Табл. 9.42

### Элементы сравнения

Элементы сравнения	Характеристики
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости
	Обременения
	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
	Тип цены
Местоположение	Адрес местоположения
	Удаленность от МКАД
	Направление шоссе
	Ближайшее окружение
Физические характеристики объекта	Линия застройки
	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. 9.43

### Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
Недвижимость и цены"	<a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>
"Из рук в руки" и др.	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>
	<a href="http://www.invest.ru/">http://www.invest.ru/</a>
	<a href="http://promzona.ru">http://promzona.ru</a>

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»<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> [maps.yandex.ru](https://maps.yandex.ru)



**Репрезентативная выборка объектов-аналогов земельных участков, для определения стоимости оцениваемых участков, расположенных в Одинцово и Павшино (выборка № 1)**

Характеристики сравнения	Объект - аналог №1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4	
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Обременения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Состав передаваемых прав на объект	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования	Для размещения объектов промышленного назначения	Для размещения объектов промышленного назначения	Для размещения объектов промышленного назначения	Для размещения объектов промышленного назначения
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	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
	Тип цены	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Адрес местоположения	Московская область, Одинцово, Минской ш.	Московская область, Одинцово, ул. Полевая	Московская область, Красногорский район, пос. Светлые горы	Московская область, г. Химки, кв-л Кирилловка
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Удаленность от МКАД	8	11	9	10
	Направление	Минское	Минское	Пятницкое	Ленинградское
	Ближайшее окружение	Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон
Физические характеристики объекта	Линия застройки	Вторая	Вторая	Вторая	Первая
	Общая площадь, кв. м	17 700	2 000	9 700	5 000
	Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
	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 с учетом НДС), руб.	64 900 000	12 000 000	46 000 000	30 000 000
	Цена предложения (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС), руб./кв. м	3 667	6 000	4 742	6 000
Источник информации	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-odincovo-149202392/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-odincovo-149202392/</a>	<a href="https://www.avito.ru/odin">https://www.avito.ru/odin</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast_krasnogorsk/zemelny_uchastok_20_sot_promn">https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast_krasnogorsk/zemelny_uchastok_20_sot_promn</a>	<a href="http://khimki.cian.ru/sale/suburban/144481456/">http://khimki.cian.ru/sale/suburban/144481456/</a>	
Номер телефона	+7 (926) 034-80-66	+7(925)922-35-08	+7(963)606-55-43	+7(962)990-63-57	

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

**Репрезентативная выборка объектов-аналогов земельных участков, для определения стоимости оцениваемого участка, расположенного в Балашиха (выборка № 2)**

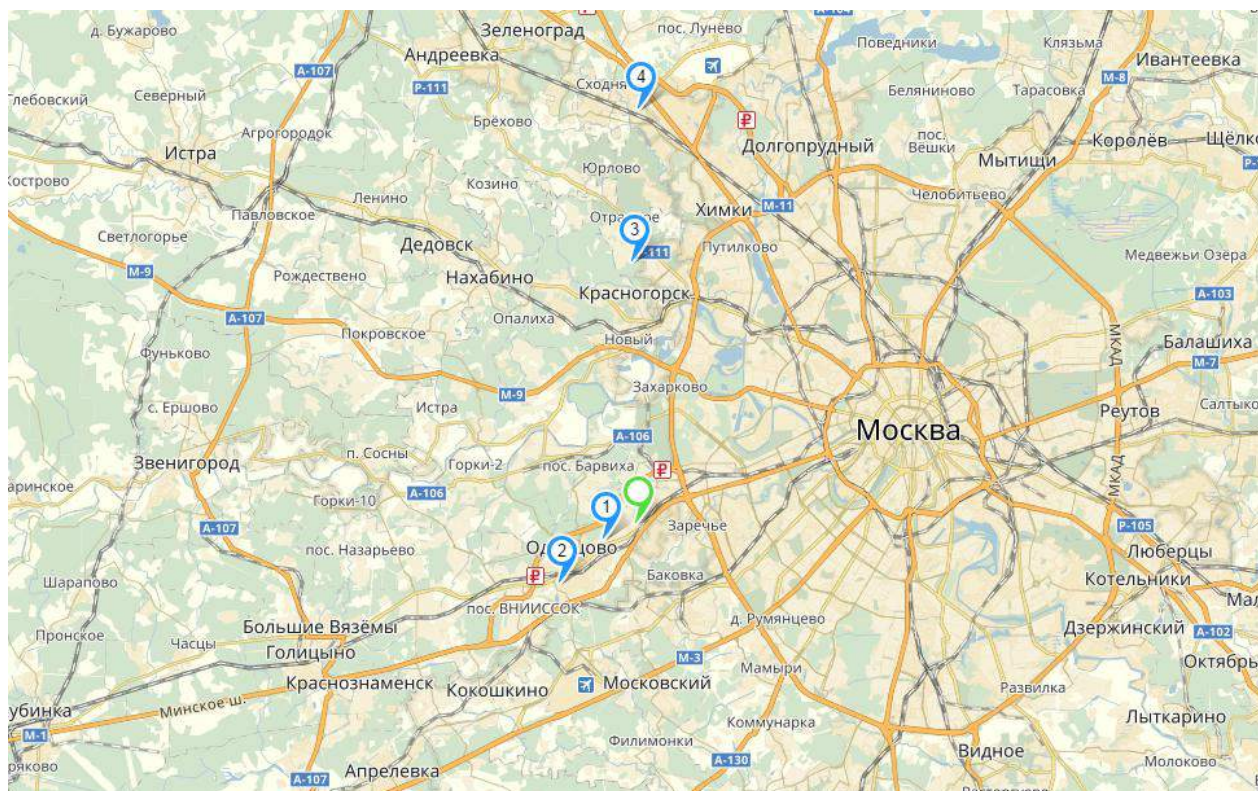
Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Состав передаваемых прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Индивидуальные характеристики	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленного назначения	Земли промышленного назначения
	Вид разрешенного использования	Для производственных целей	Для размещения объектов промышленного назначения	Для промышленно-производственной застройки	Для строительства производственно-складского комплекса
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
Условия продажи	Отличие цены предложения от цены сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата)	Сентябрь, 2016 г.	Сентябрь, 2016 г.	Сентябрь, 2016 г.	Сентябрь, 2016 г.
	Тип цены	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Характеристики местоположения	Адрес расположения	Московская область, г.о. Балашиха	Московская область, Красногорский район, пос. Светлые горы	Московская область, г.о. Мытищи, Ярославское шоссе, д.111,к.1	Московская область, г.о. Химки.
	Транспортная доступность/расположение относительно автомагистралей	Щелковское шоссе, 7 км. от МКАД	Пятницкое ш. 9 км от МКАД	Ярославское шоссе, 5 км. от МКАД	Ленинградское шоссе, 9 км от МКАД
	Ближайшее окружение	Объекты жилого назначения	Объекты жилого назначения	Объекты жилого назначения	Объекты жилого назначения
	Площадь, кв. м	8 670	9 700	4 000	31 800
Физические характеристики	Наличие/отсутствие коммуникаций	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе
	Наличие/отсутствие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Линия застройки относительно крупных автомагистралей	Вторая	Вторая	Вторая	Первая
	Объекты недвижимости, расположенные на участке	Свободен от строений	Свободен от строений	Свободен от строений	Свободен от строений
Стоимостные характеристики	Цена предложения (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС), руб.	41 000 000	46 000 000	17 000 000	146 426 280
	Цена предложения (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС), руб./кв. м	4 729	4 742	4 250	4 605
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/promyslennye_zemli/zemlya_promyshlenn_ogonaznacheniya_v_gorode_balashikha_0_867_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/promyslennye_zemli/zemlya_promyshlenn_ogonaznacheniya_v_gorode_balashikha_0_867_ga/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_97_sot._promnaznacheniya_676995384">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_97_sot._promnaznacheniya_676995384</a>	<a href="https://www.avito.ru/mytishi/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._ye_uchastki/uchastok_3.18_ga_promnaznacheniya_714669943">https://www.avito.ru/mytishi/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._ye_uchastki/uchastok_3.18_ga_promnaznacheniya_714669943</a>	<a href="https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_3.18_ga_promnaznacheniya_509394458">https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_3.18_ga_promnaznacheniya_509394458</a>
	Контактные данные	8 (495) 772-76-58 (лот 19059)	+7(963)606-55-43	+7 (916) 681-80-19	+7 (963) 606-55-44

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Объект-аналог № 1 (выборка № 1) имеет коммуникации, на его территории проведена вертикальная планировка, получено ГПЗУ. По сведениям, полученным в ходе телефонных переговоров стоимость проведенных работ 31,1 млн. руб. Заявленная стоимость - 64,9 млн. руб. не включает в себя стоимость проведенных работ, а представляет собой стоимость земельного участка без учета коммуникаций затрат на получение ГПЗУ и проведение вертикальной планировки.

Рисунок 9.1

**Месторасположение земельных участков, расположенных в г. Одинцово и объектов-аналогов на карте Московской области**

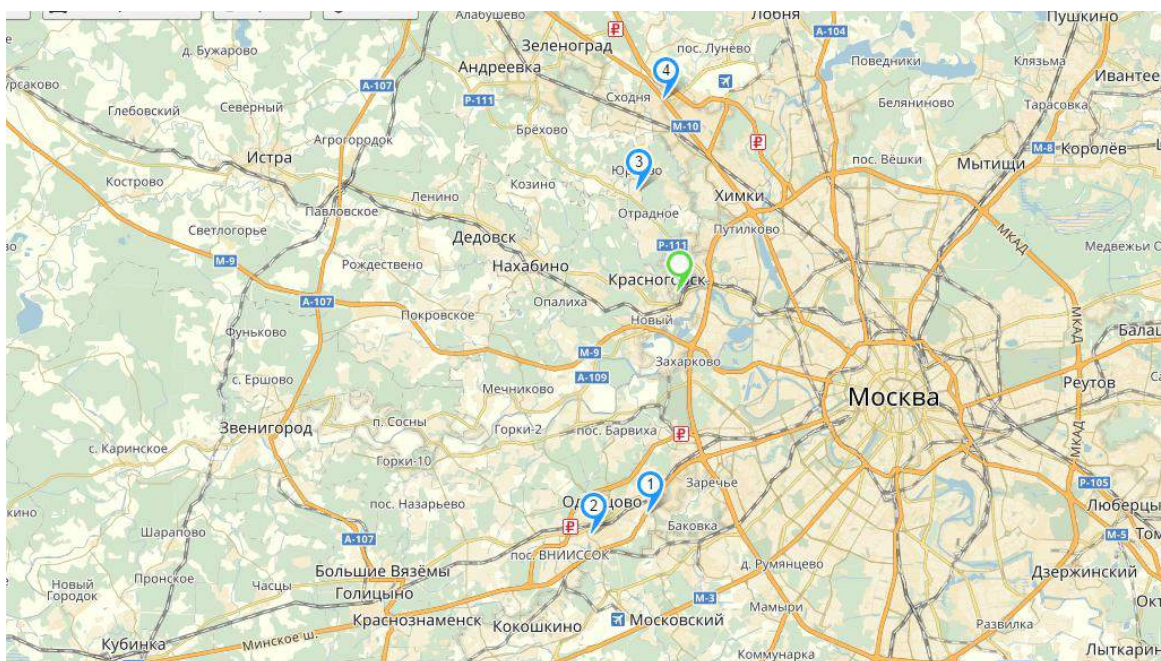


Источник информации <https://tech.yandex.ru/maps/tools/constructor/>



Рисунок 9.2

**Месторасположение земельных участков, расположенных в г. Павшино и объектов-аналогов на карте Московской области**



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

Рисунок 9.3

**Месторасположение земельного участка расположенного в г. Балашиха и объектов-аналогов на карте Московской области**



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. 9.5

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

Элементы сравнения	Характеристики	Обоснование
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения
	Обременения	В рамках настоящего отчета оценка производится без учета обременения в виде ипотеке
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Категория земельного участка	Подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения
	Вид разрешенного использования	
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	Платеж эквивалентом денежных средств	Подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения
Условие времени продажи (даты предложения)	Отличие от рыночных условий	Данный фактор корректировался при корректировке на направление
	Дата предложения/оценки	
Местоположение	Адрес местоположения	Подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения
	Удаленность от МКАД	
Физические характеристики объекта	Ближайшее окружение	Подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения
	Инженерные коммуникации	
	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. 9.6

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

Элементы сравнения	Характеристики
Условие времени продажи (даты предложения)	Тип цены
Местоположение	Направление шоссе
	Линия застройки
Физические характеристики объекта	Общая площадь, кв. м

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 7.4.1) соотношение стоимости земельного участка, принадлежащего правообладателю на праве долгосрочной аренды к стоимости земельного участка, принадлежащего на праве собственности, для производственно-складских объектов, расположенных менее чем в 10 км от МКАД составляет 0,796 (-20,4%).

Подобранные объекты-аналоги принадлежат продавцам на праве собственности. Для целей определения стоимости права аренды, была применена корректировка на передаваемые права.

Для определения величины внешнего устаревания необходимо определить кто является основным собственником недвижимого имущества в составе котельных. Основным собственником по объектам недвижимого имущества, расположенным в Одинцово-2 является АО "ГТС", в Одинцово-1 основным собственником является ООО "ФинансБизнесГрупп". Земельный участок, расположенный в Одинцово-1 принадлежит на праве собственности ООО "ФинансБизнесГрупп", участок, расположенный в Одинцово-2 принадлежит АО "ГТС" на праве аренды.



Основным и единственным собственником объектов недвижимого имущества в Павшино является ГТС. Величина корректировки составляет -20,4 % ( $1-0,796=-20,4$  %).

#### **Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке**

Согласно проведенному анализу рынка (см. раздел 7.4.1) корректировка на торг для земельных участков составляет в среднем 14,25 %. Таким образом, корректировка на торг была принята на в размере 14,25%.

#### **Корректировка на местоположение**

Согласно проведенному анализу рынка (см. раздел 7.4.1) земельные участки, расположенные на различных направлениях относительно Москвы, при прочих равных условиях имеют различную стоимость. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Табл. 9.7

#### **Расчет корректировки на местоположение для земельных участков, расположенных в Одинцово**

Направление	Среднее значение ставки аренды, руб./кв. м. в год.	Корректировка на местоположение
Дмитровское	4 125	7%
Ярославское	4 200	5%
Новорязанское	4 470	-1%
М-4 Дон	5 214	-15%
Симферопольское	4 112	7%
Киевское	4 408	0%
Новорижское	4 500	-2%
Ленинградское	4 632	-5%

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Табл. 9.8

#### **Расчет корректировки на местоположение для земельных участков, расположенных в Павшино**

Направление	Среднее значение ставки аренды, руб./кв. м. в год.	Корректировка на местоположение, %
Дмитровское	4125	12%
Ярославское	4200	10%
Новорязанское	4470	4%
М-4 Дон	5214	-11%
Симферопольское	4112	13%
Киевское	4408	5%
Новорижское	4500	3%
Ленинградское	4632	0%

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Табл. 9.9

#### **Расчет корректировки на местоположение для земельного участка, расположенного в Балашихе**

Направление	Среднее значение ставки аренды, руб./кв. м. в год.	Корректировка на местоположение
Дмитровское	4 125	8%
Ярославское	4 200	6%
Новорязанское	4 470	0%
М-4 Дон	5 214	-14%
Симферопольское	4 112	9%
Киевское	4 408	1%
Новорижское	4 500	-1%
Ленинградское	4 632	-3%

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

#### **Корректировка на линию застройки**

Согласно проведенному анализу рынка (см. раздел 7.4.1) земельные участки, расположенные на первой линии ценятся выше чем объекты, на первой линии на 29 % выше, чем стоимость

сопоставимых объектов, расположенных на удалении от автомагистрали. Обратная величина корректировки составляет -22,48 % ( $1/1,29-1 = -22,48\%$ ).

### **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 7.4.1). Зависимость представлена уравнением:

$$Y = -9\,878 * S_{з/у}^{-0,109}$$

где:

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

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

Корректировка рассчитывалась по формуле:

$$K = \frac{-9\,878 * S_{з/у\,оо}^{-0,109}}{-9\,878 * S_{з/у\,оа}^{-0,109}}$$

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. 9.10

### **Расчет корректировки на площадь объектов -аналогов для оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 26**

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая площадь, кв. м	4 107,00	17 700,00	2 000,00	9 700,00	5 000,00
Корректирующий множитель	-3 989	-3 402	-4 314	-3 632	-3 904
<b>Величина корректировки</b>		<b>17%</b>	<b>-8%</b>	<b>10%</b>	<b>2%</b>

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Табл. 9.11

### **Расчет корректировки на площадь объектов -аналогов для оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30**

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая площадь, кв. м	9 550,00	17 700,00	2 000,00	9 700,00	5 000,00
Корректирующий множитель	-3 638	-3 402	-4 314	-3 632	-3 904
<b>Величина корректировки</b>		<b>7%</b>	<b>-16%</b>	<b>0%</b>	<b>-7%</b>

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Согласно данным публичной кадастровой карты объект недвижимого имущества – котельная заходит на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010336:256. Текущий вид разрешенного использования данного участка - для сельскохозяйственного производства. По данным портала Росреестр площадь, приходящаяся на земельный участок с кадастровым №

50:20:0010336:256 под объектом недвижимого имущества - котельной составляет 1 844 кв. м. Данная площадь учитывается в проекте межевания земельного участка и входит в общую предполагаемую площадь земельного участка - 9 550 кв. м. Участок площадью 1 844 кв. м фактически принадлежит ЗАО «Матвеевское». Ранее на данный земельный участок был заключен договор аренды. В 2014 году проводилось судебное разбирательство по делу № А41-9854/2014 между ЗАО «Матвеевское» и АО «ГТС», в результате данного разбирательства было заключено мировое соглашение по которому Договор аренды земельного участка с кадастровым № 50:20:0010336:0257 считается расторгнутым с 01.08.2014.

При проведении оценки Оценщик исходит из допущения, что собственник оцениваемого земельного участка осуществит выкуп части земельного участка с кадастровым № 50:20:0010336:256, с видом разрешенного использования, соответствующим текущему использованию улучшений, расположенных на нем.

Таким образом, в процессе определения стоимости земельного участка общей площадью 9 550 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30 следует внести итоговую корректировку на выкуп части земельного участка общей площадью 1 844 кв. м, которая рассчитывается как произведение площади участка к выкупу -1 844 и расчетной удельной стоимости земельного участка. Корректирование производилось итоговой поправкой после произведенных вычислений.

Табл. 9.12

**Расчет корректировки на площадь объектов -аналогов для оцениваемых земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма**

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая площадь, кв. м	11 180,00	17 700,00	2 000,00	9 700,00	5 000,00
Корректирующий множитель	-3 576	-3 402	-4 314	-3 632	-3 904
<b>Величина корректировки</b>		<b>5%</b>	<b>-17%</b>	<b>-2%</b>	<b>-8%</b>

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Табл. 9.13

**Расчет корректировки на площадь объектов -аналогов для оцениваемых земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 22**

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая площадь, кв. м	8 240,00	8 670,00	9 700,00	4 000,00	31 800,00
Корректирующий множитель	-3 697	-3 677	-3 632	-4 000	-3 191
<b>Величина корректировки</b>		<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>-8%</b>	<b>16%</b>

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 значения единицы сравнения и стоимости оцениваемых земельных участков представлен ниже.



**Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 26**

Характеристика	Показатель	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Стоимость объекта	руб./кв. м (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)		3 667	6 000	4 742	6 000
Вид права на объект недвижимости <sup>25</sup>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Категория земельного участка		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид разрешенного использования		Для жилищного строительства с развитой инфраструктурой	Для размещения объектов промышленного назначения	Для размещения объектов промышленного назначения	Для размещения объектов промышленного назначения	Для размещения объектов промышленного назначения
Корректировка на вид разрешенного использования	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка на состав передаваемых прав	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта	руб./кв. м		3 666,67	6 000,00	4 742,27	6 000,00
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 на условия финансирования	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта	руб./кв. м		3 666,67	6 000,00	4 742,27	6 000,00
Условия продаж	%	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	руб./кв. м		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта	руб./кв. м		3 666,67	6 000,00	4 742,27	6 000,00
Дата предложения/оценки		Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Корректировка на дату предложения	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип цены		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг	%		-14,25%	-14,25%	-14,25%	-14,25%
Общая корректировка на условие времени продажи (даты предложения)			-14,25%	-14,25%	-14,25%	-14,25%
Скорректированная цена	руб./кв. м		3 144,17	5 145,00	4 066,49	5 145,00
Адрес местоположения		Московская обл., р-н Одинцовский, с/о Мамоновский, вблизи д.Лухино	Московская область, Одинцово, Минской ш.	Московская область, Одинцово, ул. Полевая	Московская область, Красногорский район, пос. Светлые горы	Московская область, г. Химки, кв-л Кирилловка

<sup>25</sup> Корректировка на передаваемые права была применена в качестве итоговой поправки

Характеристика	Показатель	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на транспортную доступность	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Удаленность от МКАД		5	8	11	9	10
Направление		Минское	Минское	Минское	Пятницкое	Ленинградское
Корректировка на направление	%		0,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%
Ближайшее окружение		Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон
Корректировка на ближайшее окружение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Линия застройки		Вторая	Вторая	Вторая	Вторая	Первая
Корректировка на линию застройки	%		0,00%	0,00%	0,00%	-22,48%
Общая корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	-5,00%	-27,48%
Скорректированная цена	руб./кв. м		3 144,17	5 145,00	3 863,17	3 731,12
Площадь участка	кв. м	4 107	17 700	2 000	9 700	5 000
Корректировка на площадь	%		17,00%	-8,00%	10,00%	2,00%
Состав и наличие коммуникаций		По границе участка	По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка на состав и наличие коммуникаций	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ж/д путей		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие ж/д путей	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие строений на участке		Свободен от строений	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений
Корректировка на наличие строений			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка на физические характеристики объекта	%		17,00%	-8,00%	10,00%	2,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)		3 678,68	4 733,40	4 249,49	3 805,74
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	%		31,25%	22,25%	29,25%	43,73%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях		3,20	4,49	3,42	2,29
Весовой коэффициент	%		23,88%	33,54%	25,51%	17,07%
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./кв. м (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)	4 199,75				
Площадь объекта оценки	кв. м	4 107,00				
<b>Стоимость оцениваемого земельного участка с учетом НДС</b>	<b>руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)</b>	<b>17 248 387</b>				

Характеристика	Показатель	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Корректировка на передаваемые права	%	-20,40%				
Стоимость права аренды земельного участка	руб., с учетом НДС	13 729 716				
<b>Стоимость права аренды земельного участка</b>	<b>руб., без учета НДС</b>	<b>11 635 353</b>				

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Табл. 9.15

**Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30**

Характеристика	Показатель	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Стоимость объекта	руб./кв. м (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)		3 667	6 000	4 742	6 000
Вид права на объект недвижимости		Право аренды	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права	%		-20,40%	-20,40%	-20,40%	-20,40%
Категория земельного участка		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид разрешенного использования		Для жилищного строительства с развитой инфраструктурой	Для размещения объектов промышленного назначения	Для размещения объектов промышленного назначения	Для размещения объектов промышленного назначения	Для размещения объектов промышленного назначения
Корректировка на вид разрешенного использования	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка на состав передаваемых прав	%		-20,40%	-20,40%	-20,40%	-20,40%
Скорректированная цена объекта	руб./кв. м		2 918,67	4 776,00	3 774,85	4 776,00
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 на условия финансирования	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта	руб./кв. м		2 918,67	4 776,00	3 774,85	4 776,00
Условия продаж	%	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	руб./кв. м		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта	руб./кв. м		2 918,67	4 776,00	3 774,85	4 776,00
Дата предложения/оценки		Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Корректировка на дату предложения	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип цены		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг	%		-14,25%	-14,25%	-14,25%	-14,25%
Общая корректировка на условие времени продажи (даты предложения)			-14,25%	-14,25%	-14,25%	-14,25%
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 502,76	4 095,42	3 236,93	4 095,42
Адрес местоположения		Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30	Московская область, Одинцово, Минской ш.	Московская область, Одинцово, ул. Полевая	Московская область, Красногорский район, пос. Светлые горы	Московская область, г. Химки, кв-л Кирилловка
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

Характеристика	Показатель	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Корректировка на транспортную доступность	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Удаленность от МКАД		5	8	11	9	10
Направление		Минское	Минское	Минское	Пятницкое	Ленинградское
Корректировка на направление	%		0,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%
Ближайшее окружение		Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон
Корректировка на ближайшее окружение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Линия застройки		Вторая	Вторая	Вторая	Вторая	Первая
Корректировка на линию застройки	%		0,00%	0,00%	0,00%	-22,48%
Общая корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	-5,00%	-27,48%
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 502,76	4 095,42	3 075,08	2 969,97
Площадь участка	кв. м	9 550	17 700	2 000	9 700	5 000
Корректировка на площадь	%		7,00%	-16,00%	0,00%	-7,00%
Состав и наличие коммуникаций		По границе участка	По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка на состав и наличие коммуникаций	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ж/д путей		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие ж/д путей	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие строений на участке		Свободен от строений	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений
Корректировка на наличие строений	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка на физические характеристики объекта	%		7,00%	-16,00%	0,00%	-7,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)		2 677,95	3 440,15	3 075,08	2 762,08
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	%		41,65%	50,65%	39,65%	69,13%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях		2,40	1,97	2,52	1,45
Весовой коэффициент	%		28,78%	23,66%	30,23%	17,34%
<b>Средневзвешенная рыночная стоимость</b>	<b>руб./кв. м (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)</b>	<b>2 992,93</b>				
Площадь объекта оценки	кв. м	9 550,00				
<b>Стоимость оцениваемого земельного участка</b>	<b>руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)</b>	<b>28 582 445</b>				
Скорректированная площадь земельного участка на площадь к выкупу	кв. м	7 706				
<b>Стоимость оцениваемого земельного участка, скорректированная на стоимость участка к выкупу</b>	<b>руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)</b>	<b>23 063 489</b>				

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

**Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 22**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена предложения (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	4 728,95	4 742,27	4 250,00	4 604,60
Состав передаваемых прав		Аренда	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав	[%]	-	-20,40%	-20,40%	-20,40%	-20,40%
Скорректированная цена предложения (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	3 764	3 775	3 383	3 665
Индивидуальные характеристики	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленного назначения	Земли промышленного назначения
	Вид разрешенного использования	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Для производственных целей	Для размещения объектов промышленного назначения	Для промышленно-производственной застройки	Для строительства производственно-складского комплекса застройки
Корректировка категорию земельного участка и вид разрешенного использования	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	3 764	3 775	3 383	3 665
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 на условия финансирования	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	3 764	3 775	3 383	3 665
Условия продажи	Отличие цены предложения от цены сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	3 764	3 775	3 383	3 665
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата)	Сентябрь, 2016 г.	Сентябрь, 2016 г.	Сентябрь, 2016 г.	Сентябрь, 2016 г.	Сентябрь, 2016 г.
Корректировка на условия рынка	[%]	-	-14,25%	-14,25%	-14,25%	-14,25%
Скорректированная цена предложения (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	3 228	3 237	2 901	3 143
Характеристики местоположения	Адрес расположения	Московская область, г. Балашиха, мкр. 22	Московская область, г.о. Балашиха	Московская область, Красногорский район, пос. Светлые горы	Московская область, г.о. Мытищи, Ярославское шоссе, д.111,к.1	Московская область, г.о. Химки.
	Корректировка,%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Транспортная доступность/расположение относительно автомагистралей	Щелковское шоссе, 9 км. от МКАД	Щелковское шоссе, 7 км. от МКАД	Пятницкое ш. 9 км от МКАД	Ярославское шоссе, 5 км. от МКАД	Ленинградское шоссе, 9 км от МКАД



Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
	Корректировка,%	-	0,00%	-3,00%	6,00%	-3,00%
	Ближайшее окружение	Объекты жилого назначения	Объекты жилого назначения	Объекты жилого назначения	Объекты жилого назначения	Объекты жилого назначения
	Корректировка,%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка на различия в характеристиках местоположения	[%]	-	0,00%	-3,00%	6,00%	-3,00%
Скорректированная цена предложения (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	3 228	3 140	3 075	3 049
Физические характеристики	Площадь, кв. м	8 240	8 670	9 700	4 000	31 800
	Корректировка,%	-	1,00%	2,00%	-8,00%	16,00%
	Наличие/отсутствие коммуникаций	По границе участка	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе
	Корректировка,%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Наличие/отсутствие ж/д ветки		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка,%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Линия застройки относительно крупных автомагистралей	Вторая	Вторая	Вторая	Вторая	Первая
	Корректировка,%		0,00%	0,00%	0,00%	-22,48%
	Объекты недвижимости, расположенные на участке	Условно свободен от строений	Свободен от строений	Свободен от строений	Свободен от строений	Свободен от строений
	Корректировка,%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка на различия в физических характеристиках	[%]	-	1,00%	2,00%	-8,00%	-6,48%
Скорректированная цена предложения (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	3 260	3 203	2 829	2 851
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	35,65%	39,65%	48,65%	44,13%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	3	3	2	2
Весовой коэффициент	[%]	-	0,3	0,3	0,2	0,2
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	947,78	837,14	602,67	669,59
Цена предложения (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	3 057			
<b>Цена предложения (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)</b>	<b>[руб.]</b>		<b>25 189 680</b>			
<b>Цена предложения без учета НДС</b>	<b>[руб.]</b>		<b>21 347 186</b>			

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

**Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Павшино, Павшинский б-р д. 4 соор. 1**

Характеристика	Показатель	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Стоимость объекта	руб./кв. м (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)		3 667	6 000	4 742	6 000
Вид права на объект недвижимости <sup>26</sup>		Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Категория земельного участка		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид разрешенного использования		Для жилищного строительства с развитой инфраструктурой	Для размещения объектов промышленного назначения	Для размещения объектов промышленного назначения	Для размещения объектов промышленного назначения	Для размещения объектов промышленного назначения
Корректировка на вид разрешенного использования	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка на состав передаваемых прав	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта	руб./кв. м		3 666,67	6 000,00	4 742,27	6 000,00
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 на условия финансирования	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта	руб./кв. м		3 666,67	6 000,00	4 742,27	6 000,00
Условия продаж	%	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	руб./кв. м		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта	руб./кв. м		3 666,67	6 000,00	4 742,27	6 000,00
Дата предложения/оценки		Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Корректировка на дату предложения	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип цены		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг	%		-14,25%	-14,25%	-14,25%	-14,25%
Общая корректировка на условие времени продажи (даты предложения)			-14,25%	-14,25%	-14,25%	-14,25%
Скорректированная цена	руб./кв. м		3 144,17	5 145,00	4 066,49	5 145,00
Адрес местоположения		Московская обл., р-н Красногорский, Павшинская пойма	Московская область, Одинцово, Минской ш.	Московская область, Одинцово, ул. Полевая	Московская область, Красногорский район, пос. Светлые горы	Московская область, г. Химки, кв-л Кирилловка
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на транспортную доступность	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Удаленность от МКАД		5	8	11	9	10
Направление		Волоколамское шоссе	Минское	Минское	Пятницкое	Ленинградское

<sup>26</sup> Корректировка на передаваемые права была применена в качестве итоговой поправки

Характеристика	Показатель	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Корректировка на направление	%		5,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Ближайшее окружение		Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон	Локальная промзона, жилой микрорайон
Корректировка на ближайшее окружение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Линия застройки		Первая	Вторая	Вторая	Вторая	Первая
Корректировка на линию застройки	%		29,00%	29,00%	29,00%	0,00%
Общая корректировка на местоположение	%		34,00%	34,00%	29,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		4 213,18	6 894,30	5 245,78	5 145,00
Площадь участка	кв. м	11 180	17 700	2 000	9 700	5 000
Корректировка на площадь	%		5,00%	-17,00%	-2,00%	-8,00%
Состав и наличие коммуникаций		По границе участка	По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка на состав и наличие коммуникаций	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ж/д путей		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие ж/д путей	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие строений на участке		Свободен от строений	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений
Корректировка на наличие строений			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка на физические характеристики объекта	%		5,00%	-17,00%	-2,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)		4 423,84	5 722,27	5 140,86	4 733,40
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	%		53,25%	65,25%	45,25%	22,25%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях		1,88	1,53	2,21	4,49
Весовой коэффициент	%		18,57%	15,15%	21,85%	44,43%
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./кв. м (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)	4 915				
Стоимость права собственности земельного участка	руб./кв. м (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)	54 947 265				
Корректировка на передаваемые права	%	-20,40%				
Стоимость права аренды земельного участка	руб., с учетом НДС	43 738 023				
<b>Стоимость права аренды земельного участка</b>	<b>руб., без учета НДС</b>	<b>37 066 121</b>				

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Расчет ниже приведен расчет стоимости двух земельных участков

Табл. 9.18

**Расчет итоговой рыночной стоимости права аренды на земельные участки**

Рыночная стоимость земельных участков, без учета обременения в виде аренды	Удельная стоимость, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, как условно свободный, руб., НДС не облагается	Корректировка на передаваемые права, %	Рыночная стоимость права долгосрочной аренды на земельный участок, руб., с учетом НДС
Земельный участок: земли населенных пунктов, 6 880 кв.м., кадастровый № 50:11:001 04 17:365, адрес: МО, Красногорский р-он, Павшинская пойма	4 915	6 880	33 813 701	-20,4%	26 915 706
Земельный участок: земли населенных пунктов, 4 300 кв.м., кадастровый № 50:11:001 04 17:366, адрес: МО, Красногорский р-он, Павшинская пойма	4 915	4 300	21 133 563	-20,4%	16 822 316
<b>Итого</b>			<b>54 947 265</b>		<b>43 738 023</b>

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

**9.2.2. Определение стоимости оцениваемых улучшений**

**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 производился с использованием Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, издаваемых ООО "Ко-Инвест".

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;
- $K_n$  – коэффициент пересчета с базовой цены в уровень цен на дату оценки;
- $P$  – величина прибыли предпринимателя.

Для объектов недвижимого имущества, количественные и качественные характеристики которых не были установлены, а также для объектов, не имеющих аналогов в справочниках серии "КО-Инвест", для определения рыночной стоимости в рамках затратного подхода использовался метод индексации. Согласно этому методу первоначальную стоимость объекта умножают на индексирующий коэффициент, который представляет собой отношение ценовых индексов на дату оценки и действия первоначальной стоимости.<sup>27</sup> Метод индексации первоначальной стоимости применяется в случаях, если известна первоначальная стоимость объекта на какой-либо момент; имеются данные о ценовых индексах за период от момента действия первоначальной стоимости до оценки объекта недвижимого имущества.

Таким образом, затраты на воспроизводство методом индексации балансовой стоимости без износа определяются, путем индексации балансовой стоимости по следующей формуле:

$$C_{\text{вос}} = C_o \times I,$$

где:

$C_o$  – первоначальная стоимость объекта (по данным, предоставленным Заказчиком);

$I$  – индекс изменения цен с даты постановки на баланс на дату оценки.

### 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 ( $V_o, S_o$  соответственно) и ближайшим параметром из справочника ( $V_{\text{спр}}, S_{\text{спр}}$ ) определяется с помощью коэффициентов.**

Табл. 9.46

### Расчет корректировки на разницу в объеме и площади для зданий

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{\text{спр}}$	$K_o$	$S_o/S_{\text{спр}}$	$K_o$
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

<sup>27</sup> Рассчитывался с использованием справочников "КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве" № 96.



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

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

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

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 01.04.2016 рассчитан по таблице "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений" на 01.07.2016 по сравнению с 01.01.2016 (Источник: "Ко-Инвест" "Индексы цен в строительстве" № 95, март 2016 г.);
- И2 – прогнозный индекс изменения цен на дату оценки – прогноз индексов на СМР по сравнению с ценами на 01.07.2016. Рассчитан как отношение индексов на дату оценки к индексу на 01.04.2016 (Источник: Межрегиональный информационный бюллетень "Ко-Инвест" " Индексы цен в строительстве" № 95, март 2016 г.). Данный индекс изменения цен составляет 0,997 (8,184/8,206=0,997).

Расчет индексирующего коэффициента представлен в таблице ниже

**Расчет индексирующего коэффициента**

Класс конструктивной системы	Индекс изменения цен с 01.01.2016 до 01.04.2016	Индекс изменения цен с 01.04.2016 до даты оценки	Индекс изменения цен с 01.01.2016 до даты оценки
КС-1	0,997	0,997	0,994
КС-4	0,996	0,997	0,993
КС-6	0,995	0,997	0,992
КС-8	0,993	0,997	0,990
КС-10	0,998	0,997	0,995
КС-11	0,998	0,997	0,995
КС-12	0,998	0,997	0,995
КС-14	0,999	0,997	0,996

Источник информации: Справочник "КО-ИНВЕСТ, Индексы цен в строительстве", №95; расчеты, проведенные Оценщиком

**Определение затрат на замещение позиции "нежилое строение: котельная с хозяйственными постройками" в составе котельной мощностью 36 МВт, расположенной в г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26**

Позиция "нежилое строение: котельная с хозяйственными постройками" в составе котельной мощностью 36 МВт, расположенной в г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26 имеет блочно-модульный тип и включает в себя оборудование котельной. Оценщиком были подобраны предложения на открытом рынке по продаже модульных котельных различной мощности, оцениваемая котельная имеет мощность 36 МВт и состоит из двух котельных установок мощностью 18 МВт. В результате проведенного анализа рынка Оценщику не удалось подобрать предложения по продаже котельных сопоставимой мощности. Однако имеются предложения по продаже котельных установок меньшей мощности.

**Прайсы стоимости работ по строительству газовых котельных различной мощности по данным ООО "Моспартеплогаз"**

Наименование	Мощность, кВт	Затраты на строительство котельной, руб. с учетом НДС	Затраты на строительство котельной, руб. без учета НДС	Удельные цена на 1 кВт тепловой энергии руб./кВт без учета НДС
МКУ-1000	1 000	4 302 500	3 646 186	3 646
МКУ-1200	1 200	4 922 500	4 171 610	3 476
МКУ-1400	1 400	5 502 500	4 663 136	3 331
МКУ-1600	1 600	5 512 500	4 671 610	2 920
МКУ-1800	1 800	5 847 500	4 955 508	2 753
МКУ-2000	2 000	6 065 000	5 139 831	2 570
МКУ-2250	2 250	6 772 500	5 739 407	2 551
МКУ-2500	2 500	7 442 500	6 307 203	2 523
МКУ-2750	2 750	8 245 000	6 987 288	2 541
МКУ-3000	3 000	8 882 500	7 527 542	2 509
МКУ-3500	3 500	10 267 500	8 701 271	2 486
МКУ-4000	4 000	10 267 500	8 701 271	2 175
МКУ-4500	4 500	11 725 000	9 936 441	2 208
МКУ-5000	5 000	12 032 500	10 197 034	2 039
МКУ-5500	5 500	12 810 000	10 855 932	1 974
МКУ-6000	6 000	13 617 500	11 540 254	1 923
МКУ-6500	6 500	13 800 000	11 694 915	1 799
МКУ-7000	7 000	15 092 500	12 790 254	1 827
МКУ-7500	7 500	15 822 500	13 408 898	1 788
МКУ-8000	8 000	16 940 000	14 355 932	1 794
МКУ-8500	8 500	17 047 500	14 447 034	1 700
МКУ-9000	9 000	17 300 000	14 661 017	1 629
МКУ-9500	9 500	25 912 500	21 959 746	2 312

Источник информации: <http://msptg.ru/prices/>, расчеты Оценщика

Табл. 9.20

**Прайсы стоимости работ по строительству газовых котельных различной мощности по данным Группы Компаний "Центр-Тепло"**

Наименование	Мощность, кВт	Затраты на строительство котельной, руб. с учетом НДС	Затраты на строительство котельной, руб. без учета НДС	Удельные цена на 1 кВт тепловой энергии руб./кВт без учета НДС
Котельная установка 1000 кВт	1 000	6 100 000	5 169 492	5 169
Котельная установка 1200 кВт	1 200	6 600 000	5 593 220	4 661
Котельная установка 1400 кВт	1 400	7 100 000	6 016 949	4 298
Котельная установка 1600 кВт	1 600	7 430 000	6 296 610	3 935
Котельная установка 1500 кВт	1 500	7 840 000	6 644 068	4 429
Котельная установка 2000 кВт	2 000	8 464 000	7 172 881	3 586
Котельная установка 2250 кВт	2 250	8 635 000	7 317 797	3 252
Котельная установка 2500 кВт	2 500	8 770 000	7 432 203	2 973
Котельная установка 2150 кВт	2 650	8 840 000	7 491 525	2 827
Котельная установка 3000 кВт	3 000	9 175 000	7 775 424	2 592
Котельная установка 3500 кВт	3 500	9 230 000	7 822 034	2 235
Котельная установка 4000 кВт	4 000	9 775 000	8 283 898	2 071
Котельная установка 4500 кВт	4 500	10 000 000	8 474 576	1 883
Котельная установка 5000 кВт	5 000	10 425 000	8 834 746	1 767
Котельная установка 5500 кВт	5 500	11 145 000	9 444 915	1 717
Котельная установка 6000 кВт	6 000	12 235 000	10 368 644	1 728
Котельная установка 6500 кВт	6 500	13 270 000	11 245 763	1 730
Котельная установка 7000 кВт	7 000	14 900 000	12 627 119	1 804
Котельная установка 7500 кВт	7 500	15 350 000	13 008 475	1 734
Котельная установка – 8000 кВт	8 000	16 935 000	14 351 695	1 794
Котельная установка – 8500 кВт	8 500	17 610 000	14 923 729	1 756
Котельная установка – 9000 кВт	9 000	17 835 000	15 114 407	1 679
Котельная установка – 9500 кВт	9 500	18 735 000	15 877 119	1 671
Котельная установка – 10000 кВт	10 000	18 905 000	16 021 186	1 602
Котельная установка – 11000 кВт	11 000	19 130 000	16 211 864	1 474
Котельная установка – 12000 кВт	12 000	20 625 000	17 478 814	1 457
Котельная установка – 13000 кВт	13 000	21 435 000	18 165 254	1 397
Котельная установка – 14000 кВт	14 000	22 335 000	18 927 966	1 352
Котельная установка – 15000 кВт	15 000	23 100 000	19 576 271	1 305

Источник информации: [http://www.centr-teplo.ru/catalog/blochnye\\_kotelnye](http://www.centr-teplo.ru/catalog/blochnye_kotelnye), расчеты Оценщика

Табл. 9.21

**Прайсы стоимости работ по строительству газовых котельных различной мощности по данным ООО БМК "Стройтехкомплект"**

Наименование	Мощность, кВт	Затраты на строительство котельной, руб. с учетом НДС	Затраты на строительство котельной, руб. без учета НДС	Удельные цена на 1 кВт тепловой энергии руб./кВт без учета НДС
БМК - 1,0 "УНИВЕРСАЛ"	1 000	4 190 000	3 550 847	3 551
БМК - 1,24 "УНИВЕРСАЛ"	1 240	5 238 000	4 438 983	3 580
БМК - 1,5 "УНИВЕРСАЛ"	1 500	6 040 000	5 118 644	3 412
БМК - 1,7 "УНИВЕРСАЛ"	1 700	6 500 000	5 508 475	3 240
БМК - 1,9 "УНИВЕРСАЛ"	1 900	6 625 000	5 614 407	2 955
БМК - 2,04 "УНИВЕРСАЛ"	2 040	6 963 000	5 900 847	2 893
БМК - 2,22 "УНИВЕРСАЛ"	2 220	7 275 000	6 165 254	2 777
БМК - 2,6 "УНИВЕРСАЛ"	2 600	8 050 000	6 822 034	2 624
БМК - 3,2 "УНИВЕРСАЛ"	3 200	8 650 000	7 330 508	2 291
БМК - 3,6 "УНИВЕРСАЛ"	3 600	7 490 000	6 347 458	1 763
БМК - 4,0 "УНИВЕРСАЛ"	4 000	9 363 000	7 934 746	1 984
БМК - 4,8 "УНИВЕРСАЛ"	4 800	10 800 000	9 152 542	1 907
БМК - 5,0 "УНИВЕРСАЛ"	5 000	10 900 000	9 237 288	1 847
БМК - 5,5 "УНИВЕРСАЛ"	5 500	11 090 000	9 398 305	1 709
БМК - 6,0 "УНИВЕРСАЛ"	6 000	11 338 000	9 608 475	1 601
БМК - 7,5 "УНИВЕРСАЛ"	7 500	15 290 000	12 957 627	1 728
БМК - 8,4 "УНИВЕРСАЛ"	8 400	15 800 000	13 389 831	1 594
БМК - 9,0 "УНИВЕРСАЛ"	9 000	16 975 000	14 385 593	1 598
БМК - 12,6 "УНИВЕРСАЛ"	12 600	20 950 000	17 754 237	1 409

Источник информации: <http://www.tehcomp.ru/universal/>, расчеты Оценщика

Рис. 9.1

**Зависимость стоимости работ по строительству газовых котельных от мощности по данным ООО "Интегрированные Теплосистемы"**

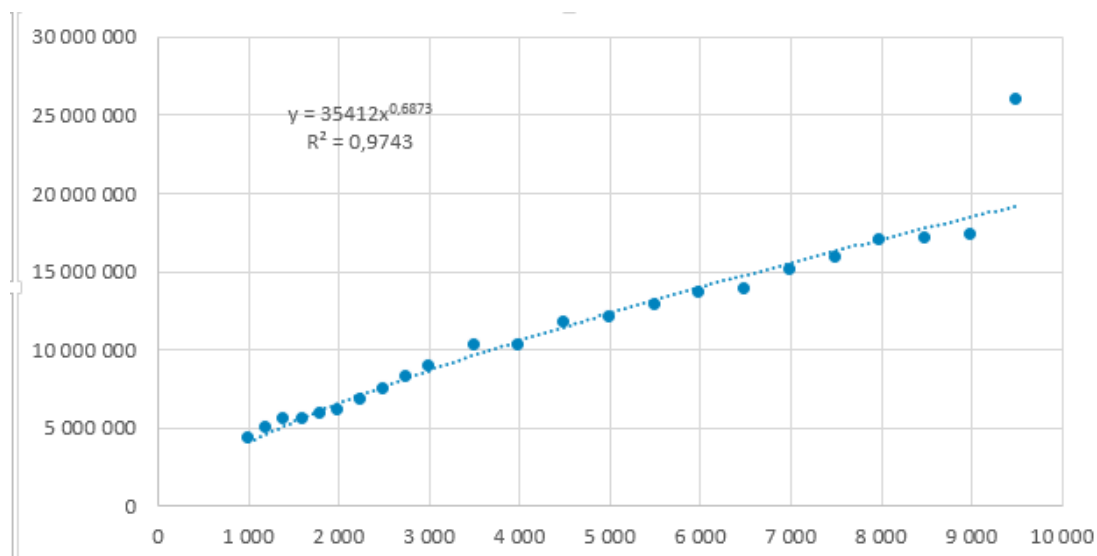
Мощность, кВт	Затраты на строительство котельной, руб. с учетом НДС	Удельные цена на 1 кВт тепловой энергии руб./кВт без учета НДС
1 250	5 000 000	4 000
2 750	12 375 000	4 500
5 500	22 000 000	4 000
8 000	28 000 000	3 500
15 000	37 500 000	2 500

Источник информации: <http://intepsis.ru/продукция/котельные/по-типу-топлива/газовые/>, расчеты Оценщика

Используя данные сведения Оценщику определить зависимость стоимости котельной установки от её мощности. Ниже приведены графики зависимости цены котельной от её мощности в различных компаниях.

Рис. 9.2

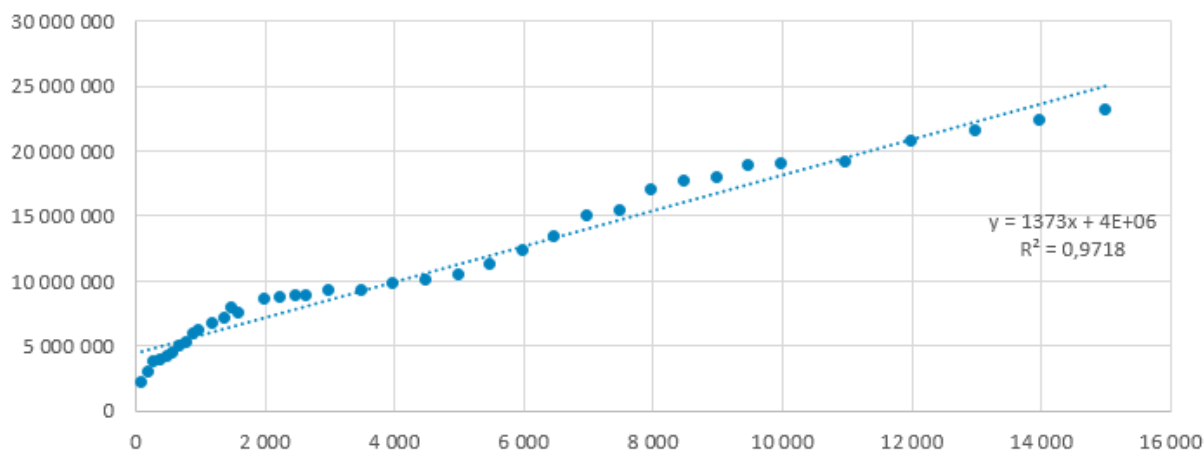
**Зависимость стоимости работ по строительству газовых котельных от мощности по данным ООО "Интегрированные Теплосистемы", руб.**



Источник информации: <http://msptg.ru/prices/>, расчеты Оценщика

Рис. 9.3

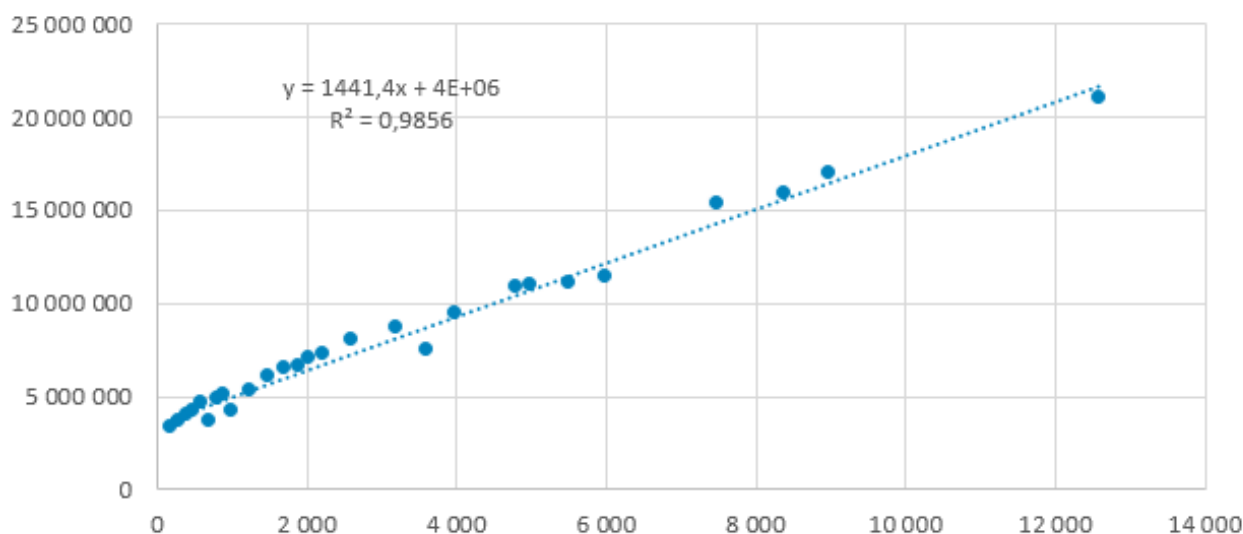
**Зависимость стоимости работ по строительству газовых котельных от мощности по данным Группы Компаний "Центр-Тепло", руб.**



Источник информации: [http://www.centр-тепло.ru/catalog/blochnye\\_kotelnye](http://www.centр-тепло.ru/catalog/blochnye_kotelnye), расчеты Оценщика

Рис. 9.4

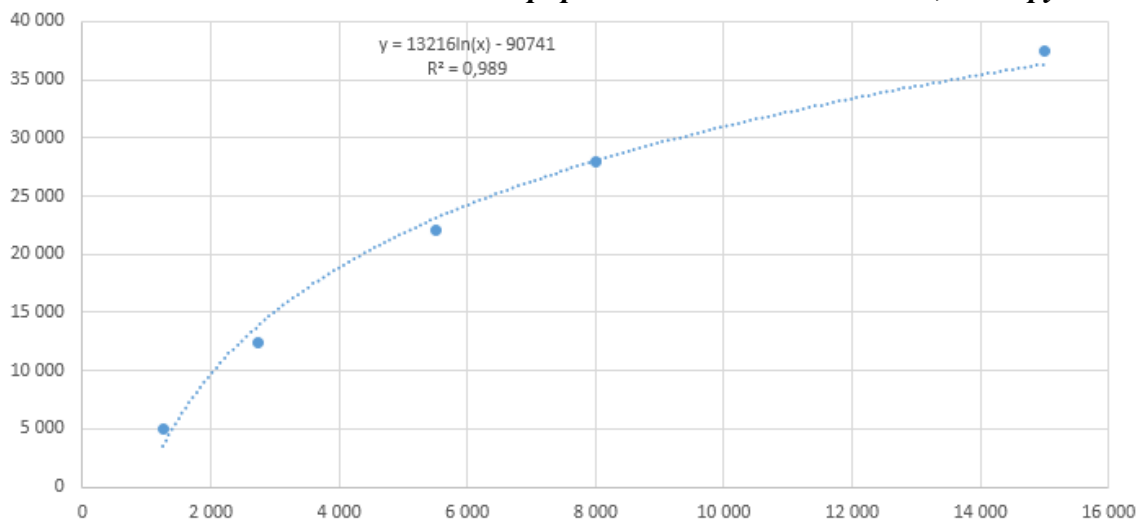
**Зависимость стоимости работ по строительству газовых котельных от мощности по данным ООО БМК "Стройтехкомплект", руб.**



Источник информации: <http://www.tehcomp.ru/universal/>, расчеты Оценщика

Рис. 9.5

**Зависимость стоимости работ по строительству газовых котельных от мощности по данным ООО "Интегрированные Теплосистемы", тыс. руб.**



Источник информации: <http://intepsis.ru/продукция/котельные/по-типу-топлива/газовые/>, расчеты Оценщика

Используя полученные зависимости Оценщик произвел расчет затрат на замещение оцениваемой котельной с учетом оборудования (18 МВт):

Табл. 9.22

**Расчет затрат на замещение котельной, мощностью 18 МВт с учетом оборудования**

Наименование компании	Ссылка на интернет источник	Формула зависимости	Величина среднеквадратической ошибки (R-квадрат)	Мощность, кВт	Затраты на строительство котельной, руб. с учетом НДС	Затраты на строительство котельной, руб. без учета НДС
ООО "Моспартеплогаз"	<a href="http://msptg.ru/prices/">http://msptg.ru/prices/</a>	$y = 35\,412x^{0,6873}$	0,9743	18 000	29 771 399	25 229 999
Группа Компаний Центр-Тепло	<a href="http://www.centrteplo.ru/catalog/blochnye_kotelny_e">http://www.centrteplo.ru/catalog/blochnye_kotelny_e</a>	$y = 1373x + 4E+06$	0,9718	18 000	28 714 000	24 333 898



Наименование компании	Ссылка на интернет источник	Формула зависимости	Величина среднеквадратической ошибки (R-квадрат)	Мощность, кВт	Затраты на строительство котельной, руб. с учетом НДС	Затраты на строительство котельной, руб. без учета НДС
ООО БМК «Стройтехкомплект»	<a href="http://www.tehcomp.ru/universal/">http://www.tehcomp.ru/universal/</a>	$y = 1441,4x + 4E+06$	0,9856	18 000	29 945 200	25 377 288
ООО "Интегрированные Теплосистемы"	<a href="http://intepsis.ru/продукция/котельные/по-типу-топлива/газовые/">http://intepsis.ru/продукция/котельные/по-типу-топлива/газовые/</a>	$y = 13216\ln(x) - 90741$	0,989	18 000	38 751 047	32 839 870
<b>Среднее значение</b>					<b>31 795 412</b>	<b>26 945 264</b>

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Таким образом, величина затрат на замещение двух котельных с учетом оборудования составляет 53 890 528 руб. (26 945 264\*2=53 890 528 руб.) без учета НДС.

**Выбор укрупненных показателей стоимости строительства объектов недвижимого имущества, расположенных на участке:  
Московская область, г. Балашиха, мкр. 22**

№ п/п	Основное средство (Инвентарный номер, Дата принятия к учету, Первоначальная стоимость, Амортизационная группа)	Общая площадь здания, кв. м.	Строительный объем, куб. м.	Протяженность, п. м.	Диаметр, мм.	Наименование сборника	Дата выхода сборника	Стр. справочника	Код объекта-аналога	Класс конструктивной системы	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сбора, руб.
1	котельная на 70 МВт, нежилое, 1-3 этажная, 00000929, 30.12.2011, 155 084 745.76, Десятая группа (свыше 30 лет)	1016,7	8 342,00			Промышленные здания	01.01.2016	955	ruПЗ.17.000.0057	КС-6	8 943,00
2	насосная станция, нежилое, 1-этажная, общ. пл.13,8, 00000930, 30.12.2011, 1 440 677.97, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	13,8	41			Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	136	ruM3.05.002.0001	КС-1	12 456,00
3	резервуар для резервного топлива, нежилое, 00000931, 30.12.2011, 2 711 864.41, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)										
3.1	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г		110			Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	115	ruM3.04.066.0002	КС-11	16 846,00
3.2	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 1		110			Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	115	ruM3.04.066.0002	КС-11	16 846,00
3.3	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 2		110			Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	115	ruM3.04.066.0002	КС-11	16 846,00
3.4	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 3		110			Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	115	ruM3.04.066.0002	КС-11	16 846,00
3.5	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 4		110			Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	115	ruM3.04.066.0002	КС-11	16 846,00
3.6	Емкость для сбора пролитого дизельного топлива, литера Г 5		10			Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	66	ruM3.03.008.0009	КС-11	18 720,00
3.7	Аварийный резервуар, литера Г 6		10			Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	66	ruM3.03.008.0009	КС-11	18 720,00
3.8	Сливной колодец, литера Г 7					Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016		ruПЗ.07.021.0001	КС-10	76 105,00

№ п/п	Основное средство ( Инвентарный номер, Дата принятия к учету, Первоначальная стоимость, Амортизационная группа)	Общая площадь здания, кв. м.	Строительный объем, куб. м.	Протяженность, п. м.	Диаметр, мм.	Наименование сборника	Дата выхода сборника	Стр. справочника	Код объекта-аналога	Класс конструктивной системы	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сбора, руб.
3.9	Площадка для размещения автоцистерны, литера Г 8	51,9				Магистральные сети и транспорт		112	ruM3.04.060.0018	KC-1	7 249,00
4	проходная, нежилое, 1-этажная, общ. пл. 33,7 кв.м., 00000932, 30.12.2011, 1 144 067.80, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	33,7	176			Промышленные здания	01.01.2016	958	ruП3.17.000.0068	KC-1	8 969,00
5	теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 20,23, 00000934, 30.12.2011, 5 932 203.39, Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)			1081,96							
5.1	трубопровод			125,86	219	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	167	ruП3.09.001.0146	KC-12	36 537,99
5.2	трубопровод			478,05	159	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	167	ruП3.09.001.0145	KC-12	24 507,04
5.3	трубопровод			230,55	133	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	167	ruП3.09.001.0145	KC-12	24 507,04
5.4	трубопровод			207,56	108	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	167	ruП3.09.001.0144	KC-12	22 430,98
5.5	трубопровод			39,94	89	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	167	ruП3.09.001.0144	KC-12	22 430,98
5.6	колодцы			17		Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	118	ruП3.07.021.0001	KC-10	76 105,00
6	теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 25,25А,25Б, 00000935, 30.12.2011, 3 389 830.51, Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)			965,52							
6.1	трубопровод			132,82	159	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	167	ruП3.09.001.0145	KC-12	24 507,04
6.2	трубопровод			133,82	133	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	167	ruП3.09.001.0145	KC-12	24 507,04
6.3	трубопровод			349,44	89	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	167	ruП3.09.001.0144	KC-12	22 430,98

№ п/п	Основное средство ( Инвентарный номер, Дата принятия к учету, Первоначальная стоимость, Амортизационная группа)	Общая площадь здания, кв. м.	Строительный объем, куб. м.	Протяженность, п. м.	Диаметр, мм.	Наименование сборника	Дата выхода сборника	Стр. справочника	Код объекта-аналога	Класс конструктивной системы	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сборника, руб.
6.4	трубопровод			66,41	108	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	167	ruИЗ.09.001.0144	КС-12	22 430,98
6.5	трубопровод			174,97	76	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	167	ruИЗ.09.001.0144	КС-12	22 430,98
6.6	трубопровод			108,06	57	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	167	ruИЗ.09.001.0144	КС-12	22 430,98
6.7	колодцы			24		Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	118	ruИЗ.07.021.0001	КС-10	76 105,00
7	ЦТП-2, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 220,2 кв.м., 00000936, 30.12.2011, 6 271 186.44, Десятая группа (свыше 30 лет)	220,2	1 280,00			Промышленные здания	01.01.2016	955	ruПЗ.17.000.0057	КС-6	8 943,00
8	ЦТП-3, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 219,8 кв.м., 00000937, 30.12.2011, 6 186 440.68, Десятая группа (свыше 30 лет)	219,8	1 269,00			Промышленные здания	01.01.2016	978	ruПЗ.19.000.0044	КС-4	6 041,00
9	ЦТП-4, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 219,8 кв.м., 00000938, 30.12.2011, 7 033 898.31, Десятая группа (свыше 30 лет)	219,8	1 265,00			Промышленные здания	01.01.2016	955	ruПЗ.17.000.0057	КС-6	8 943,00
10	ЦТП-5, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 221,3 кв.м., 00000939, 30.12.2011, 6 355 932.20, Десятая группа (свыше 30 лет)	221,3	1 325,00			Промышленные здания	01.01.2016	955	ruПЗ.17.000.0057	КС-6	8 943,00
11	ЦТП-6, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 220,1 кв.м., 00000940, 30.12.2011, 6 355 932.20, Десятая группа (свыше 30 лет)	220,1	1 316,00			Промышленные здания	01.01.2016	955	ruПЗ.17.000.0057	КС-6	8 943,00

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

**Выбор укрупненных показателей стоимости строительства объектов недвижимого имущества, расположенных на участке:  
Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30**

№ п/п	Основное средство	Общая площадь здания, кв. м	Строительный объем, куб. м.	Материал несущих конструкций	Протяженность, п. м.	Диаметр, мм.	Наименование сборника	Дата выхода сборника	Стр. справочника	Код объекта-аналога	Класс конструктивной системы	Единица измерения	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сборника, руб.
1	котельная мощностью 108МВт с АБК и инженерной инфр, 00000915, 30.12.2011, 144 067 796.61, Десятая группа (свыше 30 лет)	2 327,40											
1.1	котельная		17 326,00	ж/б панели, гипсокартон			Промышленные здания	01.01.2016	955	ruПЗ.17.000.0057	КС-6	1 м3	8 943,00
1.2	пристройка		2 143,00	кирпичные			Промышленные здания	01.01.2016	980	ruПЗ.19.000.0056	КС-1	1 м3	3 147,00
2	разводящая теплосеть от ЦТП-6 до корп.23 и 26, 00000917, 30.12.2011, 2 118 644.07, Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)			протяженность трубопроводов - 700,4	177,12								
2.1	теплосеть			сталь	43,95	219,00	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	167	ruИЗ.09.001.0146	КС-12	1 км	36 537,99
2.2	водопровод			Изопрофлекс - А	21,43	110,00	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	132	ruИЗ.07.042.0004	КС-8	1 м	3 426,00
2.3	водопровод			Изопрофлекс - А	21,43	110,00	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	132	ruИЗ.07.042.0003	КС-8	1 м	2 441,00
2.4	теплосеть			сталь	133,17	219,00	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	167	ruИЗ.09.001.0134	КС-12	1 км	25 876,41
2.5	водопровод			Изопрофлекс - А	130,22	110,00	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	132	ruИЗ.07.042.0003	КС-8	1 м	2 441,00
3	ГРПБ: нежилое, общей площадью 16 кв.м., 00000918, 30.12.2011, 847 457.63, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	16,00	41,00	металлические			Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	256	ruИ4.01.001.0001	КС-1	1 м3	16 280,00
4	ЦТП №1, нежилое, 1-этажный, общ. пл.274,2 кв.м., 00000919, 30.12.2011,	274,20	1 614,00	керамзитобетонные панели			Промышленные здания	01.01.2016	978	ruПЗ.19.000.0044	КС-4	1 м3	6 041,00



№ п/п	Основное средство	Общая площадь здания, кв. м	Строительный объем, куб. м.	Материал несущих конструкций	Протяженность, п. м.	Диаметр, мм.	Наименование сборника	Дата выхода сборника	Стр. справочника	Код объекта-аналога	Класс конструктивной системы	Единица измерения	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сборника, руб.
5	14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет) ЦТП №2, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 272,8 кв. м., 00000920, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	272,80	1 623,00	керамзитобетонные панели			Промышленные здания	01.01.2016	978	ruПЗ.19.000.0044	КС-4	1 м3	6 041,00
6	ЦТП №3, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 273,9 кв. м., 00000921, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	273,90	1 644,00	керамзитобетонные панели			Промышленные здания	01.01.2016	978	ruПЗ.19.000.0044	КС-4	1 м3	6 041,00
7	ЦТП №5, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 274,5 кв. м., 00000922, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	274,50	1 632,00	керамзитобетонные панели			Промышленные здания	01.01.2016	978	ruПЗ.19.000.0044	КС-4	1 м3	6 041,00
8	ЦТП №6, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 273,4 кв. м., 00000923, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	273,40	1 541,00	керамзитобетонные панели			Промышленные здания	01.01.2016	978	ruПЗ.19.000.0044	КС-4	1 м3	6 041,00
9	теплосеть 503,74 м, ул. Чистяковой, д.2, 12, 18, 24, 00000925, 30.12.2011, 10 169 491.53, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)				503,74	200,00	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	167	ruИЗ.09.001.0146	КС-12	1 км	36 537,99
10	сеть ливневой канализации 3440,09 м., 00000926, 30.12.2011, 5 084 745.76, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)				3 440,09	100,00	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	133	ruИЗ.07.043.0001	КС-12	1 м	2 340,00

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

**Выбор укрупненных показателей стоимости строительства объектов недвижимого имущества, расположенных на участке:  
Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 26**

№ п/п	Объект	Площадь помещени й	Строительный объем, куб. м.	Протяженность, Диаметр, мм	Колич ество	Наименование сборника	Дата выхода сборника	Код объекта- аналога	Класс конструктивной системы	Ед. изм.	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сборника, руб.
1	Нежилое строение: котельная с хозяйственными постройками	463,7	1737	-	-	1			КС-6		
1.1	Нежилое строение: котельная с хозяйственными постройками и трубой	463,7	1737	-	-	1			КС-6		
1.2	Резервуар для топлива № 1	-	50	-	-	1	Магистральные сети и транспорт	2016	ruM3.04.066.0002	КС-11	1 м3 16 846,00
1.3	Резервуар для топлива № 2	-	50	-	-	1	Магистральные сети и транспорт	2016	ruM3.04.066.0002	КС-11	1 м3 16 846,00
1.4	Резервуар для топлива № 3	-	50	-	-	1	Магистральные сети и транспорт	2016	ruM3.04.066.0002	КС-11	1 м3 16 846,00
1.5	Резервуар для топлива № 4	-	50	-	-	1	Магистральные сети и транспорт	2016	ruM3.04.066.0002	КС-11	1 м3 16 846,00
1.6	Резервуар для топлива № 5	-	50	-	-	1	Магистральные сети и транспорт	2016	ruM3.04.066.0002	КС-11	1 м3 16 846,00
1.7	Ограждение	-	-	596,8	-	1	Магистральные сети и транспорт	2015	И5.23.000.0365	КС-12	п. м. 594,00
2	Сооружение: хозяйственно- бытовая канализация от места врезки в существующую КК4 до ввода в здание	-	-	116,3	150-200	1	Сооружения городской инфраструктуры	2016	ruИ3.07.042.0005	КС-8	п. м. 4 146,00
3	Сооружение: ливневая канализация от ДК-4-Ю- 18 к существующей ДК 0	-	-	105,13		1					
3.1	Трубы ливневой канализации	-	-	41,53	300 - 400	1	Сооружения городской инфраструктуры	2016	ruИ3.07.042.0009	КС-8	п. м. 10 173,00
3.2	Трубы ливневой канализации	-	-	63,6	300 - 400	1	Сооружения городской инфраструктуры	2016	ruИ3.07.042.0009	КС-8	п. м. 10 173,00
4	Сооружение: водопровод от места врезки в существующий ВК2 до ввода в здание	-	-	168,66	50 - 150	1	Сооружения городской инфраструктуры	2016	ruИ3.07.042.0003	КС-8	п. м. 2 441,00

№ п/п	Объект	Площадь помещения	Строительный объем, куб. м.	Протяженность, м	Диаметр, мм	Количество	Наименование сборника	Дата выхода сборника	Код объекта-аналога	Класс конструктивной системы	Ед. изм.	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сбора, руб.
5	Сооружение: электросеть наружного освещения, назначение: сооружения энергетики и электропередачи	-	-	-	-	-						
5.1	Опоры под кабель наружного освещения	-	-	-	-	11	Сооружения городской инфраструктуры	2016	ruИЗ.10.006.0007	КС-10	ед.	36 187,00
5.2	Кабель наружного освещения (электрический кабель)	-	-	331,82	-	1	Сооружения городской инфраструктуры	2016	ruИЗ.10.003.1080	КС-14	п. м.	1 467,14
6	Сооружение: наружные сети электроснабжения, назначение: сооружения энергетики и электропередачи	-	-	382,9	-	1	Сооружения городской инфраструктуры	2016	ruИЗ.10.003.1080	КС-14	п. м.	1 467,14
7	Сооружение: высоковольтная кабельная линия, назначение: сооружения энергетики и электропередачи	-	-	49,73	-	1	Сооружения городской инфраструктуры	2016	ruИЗ.10.003.0510	КС-14	п. м.	2 332,69
15	Газон	2020	-	-	-	1	Сооружения городской инфраструктуры	2014	ИЗ.06.002.0002	КС-15	кв. м	751,00
16	Дорога	800	-	-	-	1	Сооружения городской инфраструктуры	2014	ИЗ.24.000.0398	КС-8	кв. м	2 160,00

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Табл. 9.51

**Выбор укрупненных показателей стоимости строительства объектов недвижимого имущества, расположенных на участке:  
Московская область, г. Красногорск, Павшино, Павшинский б-р, д. 4 соор. 1**

№ п/п	Основное средство	Общая площадь здания, кв. м	Преобладающая высота потолков, м.	Строительный объем, куб. м.	Материал несущих конструкций	Материал перекрытий	Протяженность, п. м.	Диаметр, мм.	Наименование сборника	Дата выхода сборника	Код объекта-аналога	Класс конструктивной системы	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сбора, руб.
1	ливневая канализация, 00000637, 01.01.2012, 1 006 756.76, Седьмая	-	-	-	-	-	242,5	-					

№ п/п	Основное средство	Общая площадь здания, кв. м	Преобладающая высота потолков, м	Строительный объем, куб. м.	Материал несущих конструкций	Материал перекрытий	Протяженность, п. м.	Диаметр, мм.	Наименование сборника	Дата выхода сборника	Код объекта-аналога	Класс конструктивной системы	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сбора, руб.
	группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)												
1.1	Ж/б трубы	-	-	-	Ж/б	-	232,5	400	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	ru.ИЗ.07.038.0005	КС-8	6 081,00
1.2	А/ц трубы	-	-	-	А/ц	-	10	200	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	ru.ИЗ.07.041.0006	КС-8	3 764,00
1.3	Колодцы смотровые	-	-	-	-	-	13 шт	-	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	ru.ИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00
1.4	Плита опорная	-	-	-	-	-	8 шт	-	Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	ru.МЗ.04.051.0011	КС-10	5 298,00
2	котельная №2 мощностью 50МВт, 00001042, 11.12.2012, 44 554 217.69, Десятая группа (свыше 30 лет)	636,3	4,2	5525	Кирпич	Ж/б	-	-	Промышленные здания	01.01.2016	ruПЗ.17.000.0057	КС-6	8 943,00
3	емкости, 00000980, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	8,50	15,6	134	Металлическая 2-х стенная емкость	-	-	-	Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	ruМЗ.04.066.0002	КС-11	16 846,00
5	ограждение металлическое, 00001039, 11.12.2012, 923 189.34, Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	840	2	-	Забор из металлических секций ограждения с решетчатым наполнением	-	420	-	Магистральные сети и транспорт	01.01.2014	ИЗ.23.000.0373	КС-12	896,00
6	внутренние дороги с площадкой для топливозаправщик, 00000638, 01.01.2012, 6 294 136.58, Седьмая	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

№ п/п	Основное средство	Общая площадь здания, кв. м	Преобладающая высота потолков, м.	Строительный объем, куб. м.	Материал несущих конструкций	Материал перекрытий	Протяженность, п. м.	Диаметр, мм.	Наименование сборника	Дата выхода сборника	Код объекта-аналога	Класс конструктивной системы	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сбора, руб.
	группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)												
6.1	Внутренние дороги	2102,5	-	-	Асфальтобетон	-	-	-	Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	ru.M3.06.010.0001	КС-8	4 896,00
6.2	Здание: площадка для топливозаправщика	84	-	-	-	-	-	-	Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	ruM3.04.060.0018	КС-10	7 249,00
7	водопровод, 00000636, 01.01.2012, 20 957.41, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	-	-	-	Чугун	-	23	100	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	ru.ИЗ.07.011.0009	КС-12	3 458,00
8	Наружные сети электроснабжения 0,4кВ Павшинская по, 00001038, 11.12.2012, 166 855.55, Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	-	-	-	ПвббШп(3)-1	-	70	4*6	Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	ruM3.04.028.0007	КС-14	436,77
9	Кабельная линия 0,4кВ Павшинская пойма, 00001037, 11.12.2012, 452 430.43, Десятая группа (свыше 30 лет)	-	-	-	СБл4*185; 0,4 кв	-	61-трассы; протяженность кабеля - 244	4*185	Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	ruM3.06.015.0062	КС-14	2 653,93
10	емкости, 00000981, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	8,50	15,6	134	Металлическая 2-х стенная емкость	-	-	-	Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	ruM3.04.066.0002	КС-11	16 846,00
12	емкости, 00000979, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	8,50	15,6	134	Металлическая 2-х стенная емкость	-	-	-	Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	ruM3.04.066.0002	КС-11	16 846,00



№ п/п	Основное средство	Общая площадь здания, кв. м	Преобладающая высота потолков, м.	Строительный объем, куб. м.	Материал несущих конструкций	Материал перекрытий	Протяженность, п. м.	Диаметр, мм.	Наименование сборника	Дата выхода сборника	Код объекта-аналога	Класс конструктивной системы	Стоимость измерения для базового региона, в ценах на дату сбора, руб.
13	емкости, 00000631, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	8,50	15,6	134	Металлическая 2-х стенная емкость	-	-	-	Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	ruM3.04.066.0002	KC-11	16 846,00
14	теплосеть от камеры К9 до тепловой камеры К3/10 мк, 00001035, 17.12.2012, 36 414 023.17, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	-	-	-	сталь	-	141-трасса, 282-трубопроводы	530	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	ruИЗ.09.001.0149	KC-12	70 014,41
15	сети наружного электроосвещения, 00000634, 01.01.2012, 117 695.05, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	-	-	-	Кабель силовой с алюминиевыми жилами в ПВХ оболочке АВББШв5х16	-	365	5х16	Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	ruM3.04.028.0007	KC-14	436,77
16	дымовая труба, 00000630, 01.01.2012, 18 139 382.37, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	-	59	266	металл, ж/б монолит	-	-	-	Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	ruM3.06.012.0003	KC-11	249 373,00
17	газопровод высокого давления, 00001033, 17.12.2012, 11 999 754.42, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	-	-	-	-	-	76,59	219*6	Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	ruM3.02.006.0006	KC-12	56 292,21
18	ГРПБ, 00000635, 01.01.2012, 926 128.06, Десятая группа (свыше 30 лет)	12,9	2,9	40	металл	-	-	-	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	ruИ4.01.001.0001	KC-1	16 280,00
19	емкости, 00000982, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	8,50	15,6	134	Металлическая 2-х стенная емкость	-	-	-	Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	ruM3.04.066.0002	KC-11	16 846,00

№ п/п	Основное средство	Общая площадь здания, кв. м	Преобладающая высота потолков, м.	Строительный объем, куб. м.	Материал несущих конструкций	Материал перекрытий	Протяженность, п. м.	Диаметр, мм.	Наименование сборника	Дата выхода сборника	Код объекта-аналога	Класс конструктивной системы	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сбора, руб.
	группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)												
20	хоз-бытов канализация, 00000639, 01.01.2012, 418 917.61, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	-	-	-	-	-	-	-					
20.1	трубы	-	-	-	ПЭ	-	113	150	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	ru.ИЗ.07.042.0005	КС-8	4 146,00
20.2	трубы	-	-	-	Чугун	-	15	100	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	ru.ИЗ.07.040.0001	КС-12	6 078,00
20.3	Колодцы смотровые	-	-	-	-	-	6 шт	-	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.2016	ru.ИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00
20.4	Плита опорная	-	-	-	-	-	6 шт	-	Магистральные сети и транспорт	01.01.2016	ru.МЗ.04.051.0011	КС-10	5 298,00

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

**Расчет затрат на замещение объектов недвижимого имущества без учета износа и устареваний, расположенных на участке:  
Московская область, г. Балашиха, мкр. 22**

№ п/п	Основное средство	Инвентарный номер	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сбора, руб.	Vo/Vспр	Поправка на разницу в объеме / площади	Поправка на разницу в конструктивных элементах	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Стоимость единицы измерения в ценах на дату оценки, без учета НДС, руб.	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Затраты на замещение улучшений в ценах на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа, без учета НДС, руб.
1	котельная на 70 МВт, нежилое, 1-3 этажная, 00000929, 30.12.2011, 155 084 745.76, Десятая группа (свыше 30 лет)	00000929	8 943,00	0,8342	1,000	1,000	0,992	1	8 874,43	8 342,00	74 030 486,79
2	насосная станция, нежилое, 1-этажная, общ. пл.13,8, 00000930, 30.12.2011, 1 440 677.97, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	00000930	12 456,00	-	1,000	1,000	0,994	1	12 385,34	41,00	507 798,86
3	резервуар для резервного топлива, нежилое, 00000931, 30.12.2011, 2 711 864.41, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	00000931									10 044 466,57
3.1	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г		16 846,00	-	1,000	1,000	0,995	1	16 767,23	110	1 844 395,83
3.2	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 1		16 846,00	-	1,000	1,000	0,995	1	16 767,23	110	1 844 395,83
3.3	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 2		16 846,00	-	1,000	1,000	0,995	1	16 767,23	110	1 844 395,83
3.4	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 3		16 846,00	-	1,000	1,000	0,995	1	16 767,23	110	1 844 395,83
3.5	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 4		16 846,00	-	1,000	1,000	0,995	1	16 767,23	110	1 844 395,83
3.6	Емкость для сбора пролитого дизельного топлива, литера Г 5		18 720,00	-	1,000	1,000	0,995	1	18 632,47	10	186 324,73
3.7	Аварийный резервуар, литера Г 6		18 720,00	-	1,000	1,000	0,995	1	18 632,47	10	186 324,73
3.8	Сливной колодец, литера Г 7		76 105,00	-	1,000	1,000	0,995	1	75 749,16	1,00	75 749,16
3.9	Площадка для размещения автоцистерны, литера Г 8		7 249,00		1,000	1,000	0,994	1	7 207,88	51,90	374 088,82
4	проходная, нежилое, 1-этажная, общ. пл. 33,7 кв.м., 00000932, 30.12.2011, 1 144 067.80, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	00000932	8 969,00	0,088	1,220	1,000	0,994	1	10 880,11	176,00	1 914 898,63

№ п/п	Основное средство	Инвентарный номер	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сбора, руб.	Vo/Vспр	Поправка на разницу в объеме / площади	Поправка на разницу в конструктивных элементах	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Стоимость единицы измерения в ценах на дату оценки, без учета НДС, руб.	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Затраты на замещение улучшений в ценах на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа, без учета НДС, руб.
5	теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 20,23, 00000934, 30.12.2011, 5 932 203.39, Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)	00000934									28 675 110,04
5.1	трубопровод		36 537,99	1	1,000	1,000	0,995	1	36 367,16	125,86	4 577 170,36
5.2	трубопровод		24 507,04	1	1,000	1,000	0,995	1	24 392,45	478,05	11 660 812,54
5.3	трубопровод		24 507,04	1	1,000	1,000	0,995	1	24 392,45	230,55	5 623 680,23
5.4	трубопровод		22 430,98	1	1,000	1,000	0,995	1	22 326,11	207,56	4 634 006,48
5.5	трубопровод		22 430,98	1	1,000	1,000	0,995	1	22 326,11	39,94	891 704,66
5.6	колодцы		76 105,00	-	1,000	1,000	0,995	1	75 749,16	17	1 287 735,77
6	теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 25,25А,25Б, 00000935, 30.12.2011, 3 389 830.51, Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)	00000935									23 925 252,50
6.1	трубопровод		24 507,04	-	1,000	1,000	0,995	1	24 392,45	132,82	3 239 805,71
6.2	трубопровод		24 507,04	-	1,000	1,000	0,995	1	24 392,45	133,82	3 264 198,17
6.3	трубопровод		22 430,98	-	1,000	1,000	0,995	1	22 326,11	349,44	7 801 634,35
6.4	трубопровод		22 430,98	-	1,000	1,000	0,995	1	22 326,11	66,41	1 482 676,67
6.5	трубопровод		22 430,98	-	1,000	1,000	0,995	1	22 326,11	174,97	3 906 398,70
6.6	трубопровод		22 430,98	-	1,000	1,000	0,995	1	22 326,11	108,06	2 412 558,97
6.7	колодцы		76 105,00	-	1,000	1,000	0,995	1	75 749,16	24	1 817 979,92
7	ЦТП-2, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 220,2 кв.м., 00000936, 30.12.2011, 6 271 186.44, Десятая группа (свыше 30 лет)	00000936	8 943,00	0,128	1,000	1,000	0,992	1	8 874,43	1 280,00	11 359 269,13
8	ЦТП-3, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 219,8 кв.м., 00000937, 30.12.2011, 6 186 440.68, Десятая группа (свыше 30 лет)	00000937	6 041,00	1,269	0,870	1,000	0,993	1	5 220,61	1 269,00	6 624 958,42
9	ЦТП-4, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 219,8 кв.м., 00000938, 30.12.2011, 7 033 898.31, Десятая группа (свыше 30 лет)	00000938	8 943,00	0,1265	1,000	1,000	0,992	1	8 874,43	1 265,00	11 226 152,70
10	ЦТП-5, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 221,3 кв.м., 00000939, 30.12.2011, 6 355 932.20, Десятая группа (свыше 30 лет)	00000939	8 943,00	0,1325	1,000	1,000	0,992	1	8 874,43	1 325,00	11 758 618,44

№ п/п	Основное средство	Инвентарный номер	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сбора, руб.	Vo/Vспр	Поправка на разницу в объеме / площади	Поправка на разницу в конструктивных элементах	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Стоимость единицы измерения в ценах на дату оценки, без учета НДС, руб.	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Затраты на замещение улучшений в ценах на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа, без учета НДС, руб.
11	ЦТП-6, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 220,1 кв.м., 00000940, 30.12.2011, 6 355 932.20, Десятая группа (свыше 30 лет)	00000940	8 943,00	0,1316	1,000	1,000	0,992	1	8 874,43	1 316,00	11 678 748,57

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Табл. 9.53

**Расчет затрат на замещение объектов недвижимого имущества без учета износа и устареваний, расположенных на участке:  
Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30**

№ п/п	Основное средство	Инвентарный номер	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сбора, руб.	Vo/Vспр	Поправка на разницу в объеме/площади	Поправка на разницу в конструктивных элементах	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Стоимость единицы измерения в ценах на дату оценки, без учета НДС, руб.	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Затраты на замещение улучшений в ценах на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа, без учета НДС, руб.
1	котельная мощностью 108МВт с АБК и инженерной инфр, 00000915, 30.12.2011, 144 067 796.61, Десятая группа (свыше 30 лет)	0000091									
1.1	котельная		8 943,00	1,73	0,87	1,00	0,992	1,00	7 720,75	17 326,00	133 769 770,58
1.2	пристройка		3 147,00	0,71	1,00	1,00	0,994	1,00	3 129,15	2 143,00	6 705 762,69
2	разводящая теплосеть от ЦТП-6 до корп.23 и 26, 00000917, 30.12.2011, 2 118 644.07, Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)	0000091									5 467 496,96
2.1	теплосеть		36 537,99	1,00	1,00	1,00	0,995	1,00	36 367,16	43,95	1 598 336,54
2.2	водопровод		3 426,00	1,00	1,00	1,00	0,990	1,00	3 392,90	21,43	72 709,79
2.3	водопровод		2 441,00	1,00	1,00	1,00	0,990	1,00	2 417,41	21,43	51 805,19
2.4	теплосеть		25 876,41	1,00	1,00	1,00	0,995	1,00	25 755,42	133,17	3 429 849,70
2.5	водопровод		2 441,00	1,00	1,00	1,00	0,990	1,00	2 417,41	130,22	314 795,73
3	ГРПБ: нежилое, общей площадью 16 кв.м., 00000918, 30.12.2011, 847 457.63, Седьмая	8	16 280,00	0,48	1,20	1,00	0,994	1,00	19 425,17	41,00	796 432,13



№ п/п	Основное средство	Инвентарный номер	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сбора, руб.	Vo/Vспр	Поправка на разницу в объеме/площади	Поправка на разницу в конструктивных элементах	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Стоимость единицы измерения в ценах на дату оценки, без учета НДС, руб.	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Затраты на замещение улучшений в ценах на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа, без учета НДС, руб.
	группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)										
4	ЦТП №1, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 274,2 кв.м., 00000919, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	00000919	6 041,00	1,61	0,87	1,00	0,993	1,00	5 220,61	1 614,00	8 426 070,05
5	ЦТП №2, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 272,8 кв.м., 00000920, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	00000920	6 041,00	1,62	0,87	1,00	0,993	1,00	5 220,61	1 623,00	8 473 055,57
6	ЦТП №3, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 273,9 кв.м., 00000921, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	00000921	6 041,00	1,64	0,87	1,00	0,993	1,00	5 220,61	1 644,00	8 582 688,45
7	ЦТП №5, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 274,5 кв.м., 00000922, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	00000922	6 041,00	1,63	0,87	1,00	0,993	1,00	5 220,61	1 632,00	8 520 041,09
8	ЦТП №6, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 273,4 кв.м., 00000923, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	00000923	6 041,00	1,54	0,87	1,00	0,993	1,00	5 220,61	1 541,00	8 044 965,27
9	теплосеть 503,74м.ул. Чистяковой, д.2,12,18,24, 00000925, 30.12.2011, 10 169 491.53, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000925	36 537,99	1,00	1,00	1,00	0,995	1,00	36 367,16	503,74	18 319 591,59
10	сеть ливневой канализации 3440,09 м., 00000926, 30.12.2011, 5 084 745.76, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	0000926	2 340,00	1,00	1,00	1,00	0,995	1,00	2 329,06	3 440,09	8 012 172,88

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

**Расчет затрат на замещение объектов недвижимого имущества без учета износа и устареваний, расположенных на участке:  
Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 26**

№ п/п	Объект	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сбора, руб.	Поправка на разницу в объеме / площади	Поправка на разницу в конструктивных элементах	Коэффициент на разницу в сейсмичности	Региональный коэффициент	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Стоимость единицы измерения в ценах на дату оценки, руб.	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Затраты на замещение улучшений в ценах на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа, без учета НДС, руб.
1	Нежилое строение: котельная с хозяйственными постройками										58 457 408
1.1	Нежилое строение: котельная с хозяйственными постройками и трубой										53 890 528
1.2	Резервуар для топлива № 1	16 846,00	1,000	1,000	1,000	1,000	0,995	1,000	16 767	50,00	838 362
1.3	Резервуар для топлива № 2	16 846,00	1,000	1,000	1,000	1,000	0,995	1,000	16 767	50,00	838 362
1.4	Резервуар для топлива № 3	16 846,00	1,000	1,000	1,000	1,000	0,995	1,000	16 767	50,00	838 362
1.5	Резервуар для топлива № 4	16 846,00	1,000	1,000	1,000	1,000	0,995	1,000	16 767	50,00	838 362
1.6	Резервуар для топлива № 5	16 846,00	1,000	1,000	1,000	1,000	0,995	1,000	16 767	50,00	838 362
1.7	Ограждение	594,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,058	1,000	628	596,80	375 071
2	Сооружение: хозяйственно-бытовая канализация от места врезки в существующую КК4 до ввода в здание	4 146,00	1,000	1,000	1,000	1,000	0,990	1,000	4 106	116,30	477 521
3	Сооружение: ливневая канализация от ДК-4-Ю-18 к существующей ДК 0										1 059 154
3.1	Трубы ливневой канализации	10 173,00	1,000	1,000	1,000	1,000	0,990	1,000	10 075	41,53	418 403
3.2	Трубы ливневой канализации	10 173,00	1,000	1,000	1,000	1,000	0,990	1,000	10 075	63,60	640 751
4	Сооружение: водопровод от места врезки в существующий ВК2 до ввода в здание	2 441,00	1,000	1,000	1,000	1,000	0,990	1,000	2 417	168,66	407 721
5	Сооружение: электросеть наружного освещения, назначение: сооружения энергетики и электропередачи										881 231
5.1	Опоры под кабель наружного освещения	36 187,00	1,000	1,000	1,000	1,000	0,995	1,000	36 018	11,00	396 196
5.2	Кабель наружного освещения (электрический кабель)	1 467,14	1,000	1,000	1,000	1,000	0,996	1,000	1 462	331,82	485 035
6	Сооружение: наружные сети электроснабжения, назначение: сооружения энергетики и электропередачи	1 467,14	1,000	1,000	1,000	1,000	0,996	1,000	1 462	382,90	559 700
7	Сооружение: высоковольтная кабельная линия, назначение:	2 332,69	1,000	1,000	1,000	1,000	0,996	1,000	2 324	49,73	115 578

№ п/п	Объект	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сбора, руб.	Поправка на разницу в объеме / площади	Поправка на разницу в конструктивных элементах	Коэффициент на различие в сейсмичности	Региональный коэффициент	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Стоимость единицы измерения в ценах на дату оценки, руб.	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Затраты на замещение улучшений в ценах на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа, без учета НДС, руб.
	сооружения энергетики и электропередачи										
15	Газон	751,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,007	1,000	756	2 020,00	1 528 082
16	Дорога	2 160,00	1,000	1,000	1,000	1,000	0,990	1,000	2 139	800,00	1 711 304
<b>Итого</b>											<b>65 197 699</b>

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Табл. 9.55

**Расчет затрат на замещение объектов недвижимого имущества без учета износа и устареваний, расположенных на участке:  
Московская область г. Красногорск, Павшино, Павшинский б-р, д. 4 соор. 1**

№ п/п	Основное средство	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сбора, руб.	Поправка на разницу в объеме/площади	Поправка на разницу в конструктивных элементах	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Стоимость единицы измерения в ценах на дату оценки, без учета НДС, руб.	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Затраты на замещение улучшений, руб.
1	ливневая канализация, 00000637, 01.01.2012, 1 006 756.76, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)								2 691 249
1.1	Ж/б трубы	6 081,00	1,000	1,000	0,990	1,000	6 022	233	1 400 172
1.2	А/ц трубы	3 764,00	1,000	1,000	0,990	1,000	3 728	10	37 276
1.3	Колодцы смотровые	93 639,00	1,000	1,000	0,995	1,000	93 201	13	1 211 615
1.4	Плита опорная	5 298,00	1,000	1,000	0,995	1,000	5 273	8	42 186
2	котельная №2 мощностью 50МВт, 00001042, 11.12.2012, 44 554 217.69, Десятая группа (свыше 30 лет)	8 943,00	0,870	1,000	0,992	1,000	7 721	5 525	42 657 162
3	емкости, 00000980, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	16 846,00	1,000	1,000	0,995	1,000	16 767	134	2 246 809
5	ограждение металлическое, 00001039, 11.12.2012, 923 189.34, Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	896,00	1,000	1,000	0,995	1,000	892	840	749 121
6	внутренние дороги с площадкой для топливозаправщик, 00000638, 01.01.2012, 6 294 136.58, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)								10 800 448

№ п/п	Основное средство	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сбора, руб.	Поправка на разницу в объеме/площади	Поправка на разницу в конструктивных элементах	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Стоимость единицы измерения в ценах на дату оценки, без учета НДС, руб.	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Затраты на замещение улучшений, руб.
6.1	Внутренние дороги	4 896,00	1,000	1,000	0,990	1,000	4 849	2 103	10 194 379
6.2	Здание: площадка для топливозаправщика	7 249,00	1,000	1,000	0,995	1,000	7 215	84	606 069
7	водопровод, 00000636, 01.01.2012, 20 957.41, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	3 458,00	1,000	1,000	0,995	1,000	3 442	23	79 162
8	Наружные сети электроснабжения 0,4кВ Павшинская по, 00001038, 11.12.2012, 166 855.55, Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	436,77	1,000	1,000	0,996	1,000	435	70	30 462
9	Кабельная линия 0,4кВ Павшинская пойма, 00001037, 11.12.2012, 452 430.43, 2 653,93 Десятая группа (свыше 30 лет)		1,000	1,000	0,996	1,000	2 644	244	645 178
10	емкости, 00000981, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	16 846,00	1,000	1,000	0,995	1,000	16 767	134	2 246 809
12	емкости, 00000979, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	16 846,00	1,000	1,000	0,995	1,000	16 767	134	2 246 809
13	емкости, 00000631, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	16 846,00	1,000	1,000	0,995	1,000	16 767	134	2 246 809
14	теплосеть от камеры К9 до тепловой камеры К3/10 мк, 00001035, 17.12.2012, 36 414 023.17, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	70 014,41	1,000	1,000	0,995	1,000	69 687	282	19 651 748
15	сети наружного электроосвещения, 00000634, 01.01.2012, 117 695.05, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	436,77	1,000	1,000	0,996	1,000	435	365	158 835
16	дымовая труба, 00000630, 01.01.2012, 18 139 382.37, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	249 373,00	1,000	1,000	0,995	1,000	248 207	59	14 644 215
17	газопровод высокого давления, 00001033, 17.12.2012, 11 999 754.42, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	56 292,21	1,000	1,000	0,995	1,000	56 029	77	4 291 262
18	ГРПБ, 00000635, 01.01.2012, 926 128.06, Десятая группа (свыше 30 лет)	16 280,00	1,200	1,000	0,994	1,000	19 425	40	777 007
19	емкости, 00000982, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	16 846,00	1,000	1,000	0,995	1,000	16 767	134	2 246 809

№ п/п	Основное средство	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сбора, руб.	Поправка на разницу в объеме/площади	Поправка на разницу в конструктивных элементах	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Стоимость единицы измерения в ценах на дату оценки, без учета НДС, руб.	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Затраты на замещение улучшений, руб.
20	хоз-бытов канализация, 00000639, 01.01.2012, 418 917.61, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)								1 145 561
20.1	трубы	4 146,00	1,000	1,000	0,990	1,000	4 106	113	463 971
20.2	трубы	6 078,00	1,000	1,000	0,995	1,000	6 050	15	90 744
20.3	Колодцы смотровые	93 639,00	1,000	1,000	0,995	1,000	93 201	6	559 207
20.4	Плита опорная	5 298,00	1,000	1,000	0,995	1,000	5 273	6	31 639
<b>Итого:</b>									<b>201 191 243</b>

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком



### 9.2.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода методом индексации

По части оцениваемых позиций информация о конструктивных элементах отсутствует, а также в силу уникальности конструкций подбор объекта-аналога в справочниках Ко-Инвест затруднителен и повышает вероятность возникновения ошибки. Для данных позиций известна первоначальная стоимость по состоянию на 31.12.2012 год. Индекс изменения цен был определен как отношение индекса цен по состоянию на дату оценки (05.09.2016) к индексу цен на 31.12.2012. Расчет приведен ниже:

Табл. 9.56

#### Расчет индекса изменения цен

Класс конструктивной системы	Индекс изменения цен с 30.12.2011 до 01.01.2016	Индекс изменения цен с 01.01.2013 до 01.01.2016	Индекс изменения цен с 01.01.2016 до 01.04.2016	Индекс изменения цен с 01.04.2016 до даты оценки	Индекс изменения цен с 30.12.2011 до даты оценки	Индекс изменения цен с 01.01.2013 до даты оценки
КС-1	1,334	0,941	0,997	0,997	1,327	0,935
КС-12	1,334	0,941	0,998	0,997	1,328	0,936

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.57

#### Расчет индекса изменения цен

Класс конструктивной системы	Индекс изменения цен с 01.01.2013 до 01.01.2016	Индекс изменения цен с 01.01.2016 до 01.04.2016	Индекс изменения цен с 01.04.2016 до даты оценки	Индекс изменения цен с 01.01.2016 до даты оценки	Индекс изменения цен с 01.01.2013 до даты оценки
КС-1	0,941	0,997	0,997	0,994	0,935
КС-8	0,941	0,993	0,997	0,990	0,934
КС-10	0,941	0,998	0,997	0,995	0,934
КС-11	0,941	0,998	0,997	0,995	0,932
КС-12	0,941	0,998	0,997	0,995	0,936
КС-14	0,941	0,999	0,997	0,996	0,936
КС-15	0,941	1,010	0,997	1,007	0,936

Источник информации: расчеты Оценщика

В таблице ниже приведен результат расчета методом индексации балансовой стоимости

Табл. 9.58

#### Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода методом индексации для котельной расположенной по адресу: г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26

Основное средство	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Класс конструктивной системы	Индекс изменения цен с даты приобретения до даты оценки	Затраты на замещение улучшений в ценах на дату оценки, без учета НДС, без учета износа устареваний руб.
Помещение	30.12.2011	8 187 550,00	КС-1	1,327	10 861 004
Строение: центральный тепловой пункт № 1,	30.12.2011	7 802 235,00	КС-1	1,327	10 349 874
Строение: центральный тепловой пункт № 3,	30.12.2011	7 798 695,00	КС-1	1,327	10 345 178
Инженерные сети – газопровод среднего давления от ГРП до котельной	30.12.2011	758 474,58	КС-12	1,328	1 007 146
Сооружение – ГРПБ	30.12.2011	88 983,05	КС-1	1,327	118 038

Источник информации: расчеты Оценщика

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода методом индексации для котельной расположенной по адресу: Павшино, Павшинский б-р д. 4 соор. 1**

№ п/п	Основное средство	Первоначальная стоимость	Дата ввода в эксплуатацию	Класс конструктивной системы	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	Затраты на замещение улучшений в ценах на дату оценки, без учета НДС, руб.
4	теплосеть от камеры КЗ/10 до тепловой камеры К1/3, 00001034, 17.12.2012, 29 866 462.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	29 866 462,49	17.12.2012	КС-12	0,936	27 965 151
11	теплосеть от кот-ной до камеры К8 мкрн Павшинская, 00001036, 17.12.2012, 63 969 732.15, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	63 969 732,15	17.12.2012	КС-12	0,995	63 670 635

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, Госстроем СССР, постановлением от 28 февраля 1972 г. № 9.17.ив).

Сводная таблица нормативных сроков службы по классу конструктивных элементов представлена ниже

**Нормативные сроки службы по классам конструктивных элементов**

Класс конструктивной системы	Нормативный возраст
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

Класс конструктивной системы	Нормативный возраст
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, Госстроем 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.

Далее необходимо определить стоимость улучшений в рамках затратного подхода:

**Расчет затрат на замещение объектов недвижимого имущества с учетом износа и устареваний<sup>28</sup>,  
расположенных на участке: Московская область, г. Балашиха, мкр. 22**

№ п/п	Основное средство	Год постройки	Затраты на замещение улучшений по инвентарным единицам, руб.	Нормативный срок жизни, лет	Фактический срок службы (хронологический)	Остаточный срок службы	Физические износ, %	Функциональное устаревание, %	Совокупный износ без учета экономического устаревания, руб.	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка, без учета экономического устаревания), руб. без учета НДС
1	котельная на 70 МВт, нежилое, 1-3 этажная, 00000929, 30.12.2011, 155 084 745.76, Десятая группа (свыше 30 лет)	2009	74 030 486,79	50	7	43	14,00%	0,00%	14,00%	63 666 219
2	насосная станция, нежилое, 1-этажная, общ. пл.13,8, 00000930, 30.12.2011, 1 440 677.97, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	2009	507 798,86	80	7	73	8,75%	0,00%	8,75%	463 366
3	резервуар для резервного топлива, нежилое, 00000931, 30.12.2011, 2 711 864.41, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	2009	10 044 466,57							7 751 777
3.1	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г	2009	1 844 395,83	30	7	23	23,33%	0,00%	23,33%	1 414 037
3.2	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 1	2009	1 844 395,83	30	7	23	23,33%	0,00%	23,33%	1 414 037
3.3	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 2	2009	1 844 395,83	30	7	23	23,33%	0,00%	23,33%	1 414 037
3.4	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 3	2009	1 844 395,83	30	7	23	23,33%	0,00%	23,33%	1 414 037
3.5	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 4	2009	1 844 395,83	30	7	23	23,33%	0,00%	23,33%	1 414 037
3.6	Емкость для сбора пролитого дизельного топлива, литера Г 2009 5		186 324,73	30	7	23	23,33%	0,00%	23,33%	142 849
3.7	Аварийный резервуар, литера Г 6	2009	186 324,73	30	7	23	23,33%	0,00%	23,33%	142 849
3.8	Сливной колодец, литера Г 7	2009	75 749,16	25	7	18	28,00%	0,00%	28,00%	54 539

<sup>28</sup> Без учета внешнего (экономического) устаревания

№ п/п	Основное средство	Год постройки	Затраты на улучшение инвентарным единицам, руб.	Нормативный срок жизни, лет	Фактический срок службы (хронологический)	Остаточный срок службы	Физические износ, %	Функциональное устаревание, %	Совокупный износ без учета экономического устаревания, руб.	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка, без учета экономического устаревания), руб. без учета НДС
3.9	Площадка для размещения автоцистерны, литера Г 8	2009	374 088,82	80	7	73	8,75%	0,00%	8,75%	341 356
4	проходная, нежилое, 1-этажная, общ. пл. 33,7 кв.м., 00000932, 30.12.2011, 1 144 067.80, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	2009	1 914 898,63	80	7	73	8,75%	0,00%	8,75%	1 747 345
5	теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 20,23, 00000934, 30.12.2011, 5 932 203.39, Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)	2009	28 675 110,04							21 924 157
5.1	трубопровод	2009	4 577 170,36	30	7	23	23,33%	0,00%	23,33%	3 509 164
5.2	трубопровод	2009	11 660 812,54	30	7	23	23,33%	0,00%	23,33%	8 939 956
5.3	трубопровод	2009	5 623 680,23	30	7	23	23,33%	0,00%	23,33%	4 311 488
5.4	трубопровод	2009	4 634 006,48	30	7	23	23,33%	0,00%	23,33%	3 552 738
5.5	трубопровод	2009	891 704,66	30	7	23	23,33%	0,00%	23,33%	683 640
5.6	колодцы	2009	1 287 735,77	25	7	18	28,00%	0,00%	28,00%	927 170
6	теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 25,25А,25Б, 00000935, 30.12.2011, 3 389 830.51, Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)	2009	23 925 252,50							18 257 855
6.1	трубопровод	2009	3 239 805,71	30	7	23	23,33%	0,00%	23,33%	2 483 851
6.2	трубопровод	2009	3 264 198,17	30	7	23	23,33%	0,00%	23,33%	2 502 552
6.3	трубопровод	2009	7 801 634,35	30	7	23	23,33%	0,00%	23,33%	5 981 253
6.4	трубопровод	2009	1 482 676,67	30	7	23	23,33%	0,00%	23,33%	1 136 719
6.5	трубопровод	2009	3 906 398,70	30	7	23	23,33%	0,00%	23,33%	2 994 906
6.6	трубопровод	2009	2 412 558,97	30	7	23	23,33%	0,00%	23,33%	1 849 629
6.7	колодцы	2009	1 817 979,92	25	7	18	28,00%	0,00%	28,00%	1 308 946
7	ЦТП-2, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 220,2 кв.м., 00000936, 30.12.2011, 6 271 186.44, Десятая группа (свыше 30 лет)	2009	11 359 269,13	50	7	43	14,00%	0,00%	14,00%	9 768 971
8	ЦТП-3, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 219,8 кв.м., 00000937, 30.12.2011, 6 186 440.68, Десятая группа (свыше 30 лет)	2009	6 624 958,42	80	7	73	8,75%	0,00%	8,75%	6 045 275



№ п/п	Основное средство	Год постройки	Затраты на замещение улучшений по инвентарным единицам, руб.	Нормативный срок жизни, лет	Фактический срок службы (хронологический)	Остаточный срок службы	Физические износ, %	Функциональное устаревание, %	Совокупный износ без учета экономического устаревания, руб.	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка, без учета экономического устаревания), руб. без учета НДС
9	ЦТП-4, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 219,8 кв.м., 00000938, 30.12.2011, 7 033 898.31, Десятая группа (свыше 30 лет)	2009	11 226 152,70	50	7	43	14,00%	0,00%	14,00%	9 654 491
10	ЦТП-5, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 221,3 кв.м., 00000939, 30.12.2011, 6 355 932.20, Десятая группа (свыше 30 лет)	2009	11 758 618,44	50	7	43	14,00%	0,00%	14,00%	10 112 412
11	ЦТП-6, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 220,1 кв.м., 00000940, 30.12.2011, 6 355 932.20, Десятая группа (свыше 30 лет)	2009	11 678 748,57	50	7	43	14,00%	0,00%	14,00%	10 043 724
<b>Итого</b>			<b>191 745 760,64</b>							<b>159 435 592</b>

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Табл. 9.62

**Расчет затрат на замещение объектов недвижимого имущества с учетом износа и устареваний<sup>29</sup>, расположенных на участке:  
Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30**

№ п/п	Основное средство	Затраты на замещение улучшений по инвентарным единицам, руб.	Нормативный срок жизни, лет	Фактический срок службы (хронологический)	Остаточный срок службы	Физические износ, %	Функциональное устаревание, %	Совокупный износ без учета экономического устаревания, руб.	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка, без учета экономического устаревания), руб. без учета НДС
1	котельная мощностью 108МВт с АБК и инженерной инфр, 00000915, 30.12.2011, 144 067 796.61, Десятая группа (свыше 30 лет)	140 475 533,28							126 679 446,05
1.1	котельная	133 769 770,58	50,00	5,00	45,00	10,00%	0,00%	10,00%	120 392 793,53
1.2	пристройка	6 705 762,69	80,00	5,00	75,00	6,25%	0,00%	6,25%	6 286 652,52
2	разводящая теплосеть от ЦТП-6 до корп.23 и 26, 00000917,	5 467 496,96							4 574 552,08

<sup>29</sup> Без учета внешнего (экономического) устаревания

№ п/п	Основное средство	Затраты на замещение улучшений по инвентарным единицам, руб.	Нормативный срок жизни, лет	Фактический срок службы (хронологический)	Остаточный срок службы	Физические износ, %	Функциональное устаревание, %	Совокупный износ без учета экономического устаревания, руб.	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка, без учета экономического устаревания), руб. без учета НДС
	30.12.2011, 2 118 644,07, Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)								
2.1	теплосеть	1 598 336,54	30,00	5,00	25,00	16,67%	0,00%	16,67%	1 331 947,12
2.2	водопровод	72 709,79	40,00	5,00	35,00	12,50%	0,00%	12,50%	63 621,07
2.3	водопровод	51 805,19	40,00	5,00	35,00	12,50%	0,00%	12,50%	45 329,55
2.4	теплосеть	3 429 849,70	30,00	5,00	25,00	16,67%	0,00%	16,67%	2 858 208,09
2.5	водопровод	314 795,73	40,00	5,00	35,00	12,50%	0,00%	12,50%	275 446,26
3	ГРПБ: нежилое, общей площадью 16 кв.м., 00000918, 30.12.2011, 847 457,63, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	796 432,13	80,00	5,00	75,00	6,25%	0,00%	6,25%	746 655,12
4	ЦТП №1, нежилое, 1-этажный, общ. пл.274,2 кв.м., 00000919, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	8 426 070,05	80,00	5,00	75,00	6,25%	0,00%	6,25%	7 899 440,67
5	ЦТП №2, нежилое, 1-этажный, общ. пл.272,8 кв.м., 00000920, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	8 473 055,57	80,00	5,00	75,00	6,25%	0,00%	6,25%	7 943 489,60
6	ЦТП №3, нежилое, 1-этажный, общ. пл.273,9 кв.м., 00000921, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	8 582 688,45	80,00	5,00	75,00	6,25%	0,00%	6,25%	8 046 270,42
7	ЦТП №5, нежилое, 1-этажный, общ. пл.274,5 кв.м., 00000922, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	8 520 041,09	80,00	5,00	75,00	6,25%	0,00%	6,25%	7 987 538,52
8	ЦТП №6, нежилое, 1-этажный, общ. пл.273,4 кв.м., 00000923, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	8 044 965,27	80,00	5,00	75,00	6,25%	0,00%	6,25%	7 542 154,94
9	теплосеть 503,74м, ул. Чистяковой, д.2,12,18,24,	18 319 591,59	30,00	5,00	25,00	16,67%	0,00%	16,67%	15 266 326,32

№ п/п	Основное средство	Затраты на замещение улучшений по инвентарным единицам, руб.	Нормативный срок жизни, лет	Фактический срок службы (хронологический)	Остаточный срок службы	Физические износ, %	Функциональное устаревание, %	Совокупный износ без учета экономического устаревания, руб.	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка, без учета экономического устаревания), руб. без учета НДС
	00000925, 30.12.2011, 10 169 491.53, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)								
10	сеть ливневой канализации 3440,09 м., 00000926, 30.12.2011, 5 084 745.76, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	8 012 172,88	30,00	5,00	25,00	16,67%	0,00%	16,67%	6 676 810,73
<b>Итого</b>		<b>215 118 047</b>							<b>193 362 684,45</b>

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Табл. 9.63

**Расчет затрат на замещение объектов недвижимого имущества с учетом износа и устареваний<sup>30</sup>, расположенных на участке:  
Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 26**

№ п/п	Объект	Затраты на замещение улучшений в ценах на дату оценки, без учета НДС, без учета износа устареваний руб.	Нормативный срок жизни, лет	Эффективный возраст, лет.	Остаточный срок службы	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Совокупный износ (без учета внешнего устаревания), %	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка), руб. без учета экономического устаревания без учета НДС
1	Нежилое строение: котельная с хозяйственными постройками	58 457 408							44 911 746
1.1	Нежилое строение: котельная с хозяйственными постройками и трубой	53 890 528	50	11	39	22,00%	0,00%	22,00%	42 034 612
1.2	Резервуар для топлива № 1	838 362	30	11	19	37,00%	0,00%	37,00%	528 168
1.3	Резервуар для топлива № 2	838 362	30	11	19	37,00%	0,00%	37,00%	528 168
1.4	Резервуар для топлива № 3	838 362	30	11	19	37,00%	0,00%	37,00%	528 168
1.5	Резервуар для топлива № 4	838 362	30	11	19	37,00%	0,00%	37,00%	528 168
1.6	Резервуар для топлива № 5	838 362	30	11	19	37,00%	0,00%	37,00%	528 168
1.7	Ограждение	375 071	30	11	19	37,00%	0,00%	37,00%	236 295
2	Сооружение: хозяйственно-бытовая канализация от места	477 521	40	11	29	28,00%	0,00%	28,00%	343 815

<sup>30</sup> Без учета внешнего (экономического) устаревания

№ п/п	Объект	Затраты на замещение улучшений в ценах на дату оценки, без учета НДС, без учета износа устареваний руб.	Нормативный срок жизни, лет	Эффективный возраст, лет.	Остаточный срок службы	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Совокупный износ (без учета внешнего устаревания), %	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка), руб. без учета экономического устаревания без учета НДС
	врезки в существующую КК4 до ввода в здание								
3	Сооружение: ливневая канализация от ДК-4-Ю-18 к существующей ДК 0	1 059 154							762 591
3.1	Трубы ливневой канализации	418 403	40	11	29	28,00%	0,00%	28,00%	301 250
3.2	Трубы ливневой канализации	640 751	40	11	29	28,00%	0,00%	28,00%	461 341
4	Сооружение: водопровод от места врезки в существующий ВК2 до ввода в здание	407 721	40	11	29	28,00%	0,00%	28,00%	293 559
5	Сооружение: электросеть наружного освещения, назначение: сооружения энергетики и электропередачи	881 231							493 489
5.1	Опоры под кабель наружного освещения	396 196	25	11	14	44,00%	0,00%	44,00%	221 870
5.2	Кабель наружного освещения (электрический кабель)	485 035	25	11	14	44,00%	0,00%	44,00%	271 619
6	Сооружение: наружные сети электроснабжения, назначение: сооружения энергетики и электропередачи	559 700	25	11	14	44,00%	0,00%	44,00%	313 432
7	Сооружение: высоковольтная кабельная линия, назначение: сооружения энергетики и электропередачи	115 578	25	11	14	44,00%	0,00%	44,00%	64 724
10	Помещение	10 861 004	80	11	69	14,00%	0,00%	14,00%	9 340 464
11	Строение: центральный тепловой пункт № 1,	10 349 874	80	11	69	14,00%	0,00%	14,00%	8 900 891
12	Строение: центральный тепловой пункт № 3,	10 345 178	80	11	69	14,00%	0,00%	14,00%	8 896 853
13	Инженерные сети – газопровод среднего давления от ГРП до котельной	1 006 137	30	11	19	37,00%	0,00%	37,00%	633 866
14	Сооружение – ГРПБ	118 038	80	12	68	15,00%	0,00%	15,00%	100 333
15	Газон	1 528 082	25	11	14	44,00%	0,00%	44,00%	855 726
16	Дорога	1 711 304	40	11	29	28,00%	0,00%	28,00%	1 232 139
<b>Итого</b>		<b>97 877 929</b>							<b>77 143 628</b>

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

**Расчет затрат на замещение объектов недвижимого имущества с учетом износа и устареваний<sup>31</sup>, расположенных на участке:  
Московская область, г. Красногорск, Павшино, Павшинский б-р д. 4 соор. 1**

№ п/п	Основное средство	Затраты на замещение улучшений по инвентарным единицам, руб.	Нормативный срок жизни, лет	Фактический срок службы (хронологический)	Остаточный срок службы	Физические износ, %	Функциональное устаревание, %	Совокупный износ без учета экономического устаревания, руб.	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельных участков, без учета экономического устаревания), руб. без учета НДС
1	ливневая канализация, 00000637, 01.01.2012, 1 006 756.76, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	2 691 249							2 346 896
1.1	Ж/б трубы	1 400 172	40	4	36	10,00%	0%	10,00%	1 260 155
1.2	А/ц трубы	37 276	40	4	36	10,00%	0%	10,00%	33 549
1.3	Колодцы смотровые	1 211 615	25	4	21	16,00%	0%	16,00%	1 017 757
1.4	Плита опорная	42 186	25	4	21	16,00%	0%	16,00%	35 436
2	котельная №2 мощностью 50МВт, 00001042, 11.12.2012, 44 554 217.69, Десятая группа (свыше 30 лет)	42 657 162	50	4	46	8,00%	0%	8,00%	39 244 589
3	емкости, 00000980, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	2 246 809	30	4	26	13,33%	0%	13,33%	1 947 235
4	теплосеть от камеры КЗ/10 до тепловой камеры К1/3, 00001034, 17.12.2012, 29 866 462.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	27 965 151	30,00	4,00	26,00	13,33%	0,00%	13,33%	24 236 465
5	ограждение металлическое, 00001039, 11.12.2012, 923 189.34, Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	749 121	30,00	4,00	26,00	13,33%	0,00%	13,33%	649 238
6	внутренние дороги с площадкой для топливозаправщик, 00000638, 01.01.2012, 6 294 136.58,	10 800 448							9 684 039

<sup>31</sup> Без учета внешнего (экономического) устаревания



№ п/п	Основное средство	Затраты на замещение улучшений по инвентарным единицам, руб.	Нормативный срок жизни, лет	Фактический срок службы (хронологический)	Остаточный срок службы	Физические износ, %	Функциональное устаревание, %	Совокупный износ без учета экономического устаревания, руб.	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельных участков, без учета экономического устаревания), руб. без учета НДС
	Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)								
6.1	Внутренние дороги	10 194 379	40,00	4,00	36,00	10,00%	0,00%	10,00%	9 174 941
6.2	Здание: площадка для топливозаправщика	606 069	25,00	4,00	21,00	16,00%	0,00%	16,00%	509 098
7	водопровод, 00000636, 01.01.2012, 20 957.41, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	79 162	30,00	4,00	26,00	13,33%	0,00%	13,33%	68 607
8	Наружные сети электроснабжения 0,4кВ Павшинская по, 00001038, 11.12.2012, 166 855.55, Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	30 462	25,00	2 016,00	-1 991,00	80,00%	0,00%	80,00%	6 092
9	Кабельная линия 0,4кВ Павшинская пойма, 00001037, 11.12.2012, 452 430.43, Десятая группа (свыше 30 лет)	645 178	25,00	4,00	21,00	16,00%	0,00%	16,00%	541 949
10	емкости, 00000981, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	2 246 809	30,00	4,00	26,00	13,33%	0,00%	13,33%	1 947 235
11	теплосеть от кот-ной до камеры К8 мкрн Павшинская, 00001036, 17.12.2012, 63 969 732.15, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	63 670 635	30,00	4,00	26,00	13,33%	0,00%	13,33%	55 181 217
12	емкости, 00000979, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	2 246 809	30,00	4,00	26,00	13,33%	0,00%	13,33%	1 947 235
13	емкости, 00000631, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	2 246 809	30,00	4,00	26,00	13,33%	0,00%	13,33%	1 947 235
14	теплосеть от камеры К9 до тепловой камеры К3/10 мк, 00001035, 17.12.2012, 36 414 023.17, Пятая группа	19 651 748	30,00	4,00	26,00	13,33%	0,00%	13,33%	17 031 515

№ п/п	Основное средство	Затраты на замещение улучшений по инвентарным единицам, руб.	Нормативный срок жизни, лет	Фактический срок службы (хронологический)	Остаточный срок службы	Физические износ, %	Функциональное устаревание, %	Совокупный износ экономического устаревания, руб.	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельных участков, без учета экономического устаревания), руб. без учета НДС
	(свыше 7 лет до 10 лет включительно)								
15	сети наружного электроосвещения, 00000634, 01.01.2012, 117 695.05, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	158 835	25,00	4,00	21,00	16,00%	0,00%	16,00%	133 421
16	дымовая труба, 00000630, 01.01.2012, 18 139 382.37, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	14 644 215	30,00	4,00	26,00	13,33%	0,00%	13,33%	12 691 653
17	газопровод высокого давления, 00001033, 17.12.2012, 11 999 754.42, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	4 291 262	30,00	4,00	26,00	13,33%	0,00%	13,33%	3 719 093
18	ГРПБ, 00000635, 01.01.2012, 926 128.06, Десятая группа (свыше 30 лет)	777 007	80,00	4,00	76,00	5,00%	0,00%	5,00%	738 157
19	емкости, 00000982, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	2 246 809	30,00	4,00	26,00	13,33%	0,00%	13,33%	1 947 235
20	хоз-бытов канализация, 00000639, 01.01.2012, 418 917.61, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	1 145 561							992 530
20.1	трубы	463 971	40,00	4,00	36,00	10,00%	0,00%	10,00%	417 574
20.2	трубы	90 744	30,00	4,00	26,00	13,33%	0,00%	13,33%	78 645
20.3	Колодцы смотровые	559 207	25,00	4,00	21,00	16,00%	0,00%	16,00%	469 734
20.4	Плита опорная	31 639	25,00	4,00	21,00	16,00%	0,00%	16,00%	26 577
	<b>Итого:</b>	<b>201 191 243</b>							<b>177 001 636</b>

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Расчет внешнего (экономического) устаревания представлен в таблице ниже:

Табл. 9.65

**Расчет экономического устаревания для имущественного комплекса, расположенного по адресу: г. Одинцово, ул. Чистяковой д. 30**

Показатель	Ед. изм.	Значение
Стоимость в использовании	тыс. руб	286 438
Величина затрат на замещение специализированного имущества с учетом физического износа и функционального устаревания	тыс. руб	341 419
Стоимость земельных участков	тыс. руб	19 545
Стоимость в использовании без учета земельного участка и неспециализированного имущества	тыс. руб	266 893
<b>Величина внешнего (экономического) устаревания</b>	<b>%</b>	<b>21,83%</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.66

**Расчет экономического устаревания для имущественного комплекса, расположенного по адресу: г. Одинцово, ул. Чистяковой д. 26**

Показатель	Ед. изм.	Значение
Стоимость в использовании	тыс. руб.	78 657
Величина затрат на замещение специализированного имущества с учетом физического износа и функционального устаревания	тыс. руб.	77 144
Стоимость земельного участка	тыс. руб.	17 248
Стоимость в использовании без учета земельного участка и неспециализированного имущества	тыс. руб.	61 409
<b>Величина внешнего (экономического) устаревания</b>	<b>%</b>	<b>20,40%</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.67

**Расчет экономического устаревания для имущественного комплекса, расположенного по адресу: г. Красногорск, Павшино, Павшинский б-р д. 4 соор. 1**

Показатель	Ед. изм.	Значение
Стоимость в использовании	тыс. руб.	244 392
Величина затрат на замещение специализированного имущества с учетом физического износа и функционального устаревания	тыс. руб.	255 201
Стоимость земельных участков	тыс. руб.	37 066
Стоимость в использовании без учета земельных участков и неспециализированного имущества	тыс. руб.	207 326
<b>Величина внешнего (экономического) устаревания</b>	<b>%</b>	<b>18,76%</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Учитывая то, что котельная, расположенная в г. Балашиха является убыточной (расчет приведен в разделе 9.1.9), в виду установленных низких тарифах, использование результатов доходного подхода по данной котельной не представляется возможным. Для расчета величины внешнего устаревания по котельной, расположенной в г. Балашиха, Оценщик использовал результаты по прочим котельным, полученным выше.

Котельная, расположенная в г. Балашиха имеет мощность 70 МВт, в связи с чем для определения величины внешнего износа Оценщик определил среднее значение для котельных "Одинцово-2" и "Павшино", так как данные котельные наиболее сопоставимы по мощности.

Котельная в г. Балашиха имеет уровень тарифов значительно ниже, чем у прочих котельных. В связи с чем при прочих равных условиях данная котельная менее эффективна в использовании, чем прочие котельные. Следовательно, экономическое устаревание также связано с относительно низким тарифом реализации теплоэнергии.

Совокупная величина внешнего устаревания определялась по следующей формуле:

$$Вн.у. = (1 + Вн_m) \times (1 + Вн_{np}),$$

Где, Вн

$Вн_m$  - внешнее устаревание, связанное с тарифом.

$Вн_{np}$  - внешнее устаревание, связанное с прочими условиями;

Расчет внешнего (экономического) устаревания представлен в таблице ниже:

Табл. 9.68

**Расчет экономического устаревания для котельной, расположенной в г. Балашиха**

Наименование	Одинцово - 1	Одинцово - 2	Павшино	Балашиха
Мощность, Мвт	36	108	50	70
Общее внешнее устаревание без учета влияния тарифной политики, %	20,40%	21,83%	18,76%	20,29%
Тариф (отпуск теплоэнергии), руб./Гкал	1 838	1 838	1 841	1 563
Среднее значение тарифов для котельных расположенных в г. Одинцово и Павшино	1 839			-
Внешнее устаревание относящееся к тарифам, %				14,99%
<b>Суммарная величина внешнего устаревания, %</b>				<b>38,33%</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Таким образом величина внешнего устаревания составляет 38,33 %.

Табл. 9.69

**Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества (улучшений) с учетом величины внешнего (экономического) устаревания, расположенных на участке: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30**

№ п/п	Основное средство	Затраты на замещение улучшений по инвентарным единицам, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ с учетом экономического устаревания, руб.	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка), руб. без учета НДС
1	котельная мощностью 108МВт с АБК и инженерной инфр, 00000915, 30.12.2011, 144 067 796.61, Десятая группа (свыше 30 лет)	140 475 533,28					99 027 357,0
1.1	котельная	133 769 770,58	10,00%	0,00%	21,83%	29,65%	94 112 980,0
1.2	пристройка	6 705 762,69	6,25%	0,00%	21,83%	26,71%	4 914 377,0
2	разводящая теплосеть от ЦТП-6 до корп.23 и 26, 00000917, 30.12.2011, 2 118 644.07, Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)	5 467 496,96					3 576 000,0
2.1	теплосеть	1 598 336,54	16,67%	0,00%	21,83%	34,86%	1 041 204,0
2.2	водопровод	72 709,79	12,50%	0,00%	21,83%	31,60%	49 734,0
2.3	водопровод	51 805,19	12,50%	0,00%	21,83%	31,60%	35 434,0
2.4	теплосеть	3 429 849,70	16,67%	0,00%	21,83%	34,86%	2 234 307,0
2.5	водопровод	314 795,73	12,50%	0,00%	21,83%	31,60%	215 321,0
3	ГРПБ: нежилое, общей площадью 16 кв.м., 00000918, 30.12.2011, 847 457.63, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	796 432,13	6,25%	0,00%	21,83%	26,71%	583 672,0
4	ЦТП №1,нежилое, 1-этажный,общ. пл.274,2 кв.м., 00000919, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	8 426 070,05	6,25%	0,00%	21,83%	26,71%	6 175 120,0
5	ЦТП №2,нежилое, 1-этажный,общ. пл.272,8 кв.м., 00000920, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	8 473 055,57	6,25%	0,00%	21,83%	26,71%	6 209 553,0
6	ЦТП №3,нежилое, 1-этажный,общ. пл.273,9 кв.м., 00000921, 30.12.2011,	8 582 688,45	6,25%	0,00%	21,83%	26,71%	6 289 899,0

№ п/п	Основное средство	Затраты на замещение улучшений по инвентарным единицам, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ с учета экономического устаревания, руб.	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка), руб. без учета НДС
	14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)						
7	ЦТП №5, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 274,5 кв.м., 00000922, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	8 520 041,09	6,25%	0,00%	21,83%	26,71%	6 243 987,0
8	ЦТП №6, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 273,4 кв.м., 00000923, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	8 044 965,27	6,25%	0,00%	21,83%	26,71%	5 895 824,0
9	теплосеть 503,74м, ул. Чистяковой, д. 2, 12, 18, 24, 00000925, 30.12.2011, 10 169 491.53, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	18 319 591,59	16,67%	0,00%	21,83%	34,86%	11 933 932,0
10	сеть ливневой канализации 3440,09 м., 00000926, 30.12.2011, 5 084 745.76, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	8 012 172,88	16,67%	0,00%	21,83%	34,86%	5 219 370,0
	<b>итого</b>						<b>151 154 714</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.70

**Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества (улучшений) с учетом величины внешнего (экономического) устаревания, расположенных на участке: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 26**

№ п/п	Объект	Затраты на замещение улучшений в ценах на дату оценки, без учета НДС, без учета износа устареваний руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Совокупный износ, %	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка) с учетом экономического устаревания, руб. без учета НДС
1	Нежилое строение: котельная с хозяйственными постройками	58 457 408			20,40%		35 751 080
1.1	Нежилое строение: котельная с хозяйственными постройками и трубой	53 890 528	22,00%	0,00%	20,40%	37,91%	33 460 796
1.2	Резервуар для топлива № 1	838 362	37,00%	0,00%	20,40%	49,85%	420 437
1.3	Резервуар для топлива № 2	838 362	37,00%	0,00%	20,40%	49,85%	420 437
1.4	Резервуар для топлива № 3	838 362	37,00%	0,00%	20,40%	49,85%	420 437
1.5	Резервуар для топлива № 4	838 362	37,00%	0,00%	20,40%	49,85%	420 437
1.6	Резервуар для топлива № 5	838 362	37,00%	0,00%	20,40%	49,85%	420 437
1.7	Ограждение	375 071	37,00%	0,00%	20,40%	49,85%	188 097
2	Сооружение: хозяйственно-бытовая канализация от места врезки в существующую КК4 до ввода в здание	477 521	28,00%	0,00%	20,40%	42,69%	273 687
3	Сооружение: ливневая канализация от ДК-4-Ю-18 к существующей ДК 0	1 059 154					607 045
3.1	Трубы ливневой канализации	418 403	28,00%	0,00%	20,40%	42,69%	239 804
3.2	Трубы ливневой канализации	640 751	28,00%	0,00%	20,40%	42,69%	367 241
4	Сооружение: водопровод от места врезки в существующий ВК2 до ввода в здание	407 721	28,00%	0,00%	20,40%	42,69%	233 682
5	Сооружение: электросеть наружного освещения, назначение: сооружения	881 231					392 832



№ п/п	Объект	Затраты на замещение улучшений в ценах на дату оценки, без учета НДС, без учета износа устареваний руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Совокупный износ, %	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка) с учетом экономического устаревания, руб. без учета НДС
	энергетики и электропередачи						
5.1	Опоры под кабель наружного освещения	396 196	44,00%	0,00%	20,40%	55,42%	176 615
5.2	Кабель наружного освещения (электрический кабель)	485 035	44,00%	0,00%	20,40%	55,42%	216 217
6	Сооружение: наружные сети электроснабжения, назначение: сооружения энергетики и электропередачи	559 700	44,00%	0,00%	20,40%	55,42%	249 501
7	Сооружение: высоковольтная кабельная линия, назначение: сооружения энергетики и электропередачи	115 578	44,00%	0,00%	20,40%	55,42%	51 522
10	Помещение	10 861 004	14,00%	0,00%	20,40%	31,54%	7 435 286
11	Строение: центральный тепловой пункт № 1,	10 349 874	14,00%	0,00%	20,40%	31,54%	7 085 373
12	Строение: центральный тепловой пункт № 3,	10 345 178	14,00%	0,00%	20,40%	31,54%	7 082 158
13	Инженерные сети – газопровод среднего давления от ГРП до котельной	1 006 137	37,00%	0,00%	20,40%	49,85%	504 576
14	Сооружение – ГРПБ	118 038	15,00%	0,00%	20,40%	32,34%	79 868
15	Газон	1 528 082	44,00%	0,00%	20,40%	55,42%	681 183
16	Дорога	1 711 304	28,00%	0,00%	20,40%	42,69%	980 819
<b>Итого</b>		<b>97 877 929</b>					<b>61 408 613</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.71

**Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества (улучшений) с учетом величины внешнего (экономического) устаревания, расположенных на участке: Московская область, г. Красногорск, Павшино, Павшинский б-р д. 4 соор. 1**

№ п/п	Основное средство	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельных участков, без учета экономического устаревания), руб. без учета НДС	Экономическое устаревание, %	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельных участков), руб. без учета НДС
1	ливневая канализация, 00000637, 01.01.2012, 1 006 756.76, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	2 346 896		1 906 623
1.1	Ж/б трубы	1 260 155	18,76%	1 023 752
1.2	А/ц трубы	33 549	18,76%	27 255
1.3	Колодцы смотровые	1 017 757	18,76%	826 828
1.4	Плита опорная	35 436	18,76%	28 788
2	котельная №2 мощностью 50МВт, 00001042, 11.12.2012, 44 554 217.69, Десятая группа (свыше 30 лет)	39 244 589	18,76%	31 882 379
3	емкости, 00000980, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	1 947 235	18,76%	1 581 937
4	теплосеть от камеры К3/10 до тепловой камеры К1/3, 00001034, 17.12.2012, 29 866 462.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	24 236 465	18,76%	19 689 750
5	ограждение металлическое, 00001039, 11.12.2012, 923 189.34, Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	649 238	18,76%	527 442
6	внутренние дороги с площадкой для топливозаправщик, 00000638, 01.01.2012,	9 684 039		7 867 332

№ п/п	Основное средство	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельных участков, без учета экономического устаревания), руб. без учета НДС	Экономическое устаревание, %	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельных участков), руб. без учета НДС
	6 294 136.58, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)			
6.1	Внутренние дороги	9 174 941	18,76%	7 453 740
6.2	Здание: площадка для топливозаправщика водопровод, 00000636, 01.01.2012,	509 098	18,76%	413 592
7	20 957.41, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	68 607	18,76%	55 737
8	Наружные сети электроснабжения 0,4кВ Павшинская по, 00001038, 11.12.2012, 166 855.55, Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	6 092	18,76%	4 949
9	Кабельная линия 0,4кВ Павшинская пойма, 00001037, 11.12.2012, 452 430.43, Десятая группа (свыше 30 лет)	541 949	18,76%	440 281
10	емкости, 00000981, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	1 947 235	18,76%	1 581 937
11	теплосеть от кот-ной до камеры К8 мкрн Павшинская, 00001036, 17.12.2012, 63 969 732.15, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	55 181 217	18,76%	44 829 326
12	емкости, 00000979, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	1 947 235	18,76%	1 581 937
13	емкости, 00000631, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	1 947 235	18,76%	1 581 937
14	теплосеть от камеры К9 до тепловой камеры К3/10 мк, 00001035, 17.12.2012, 36 414 023.17, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	17 031 515	18,76%	13 836 435
15	сети наружного электроосвещения, 00000634, 01.01.2012, 117 695.05, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	133 421	18,76%	108 392
16	дымовая труба, 00000630, 01.01.2012, 18 139 382.37, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	12 691 653	18,76%	10 310 723
17	газопровод высокого давления, 00001033, 17.12.2012, 11 999 754.42, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	3 719 093	18,76%	3 021 399
18	ГРПБ, 00000635, 01.01.2012, 926 128.06, Десятая группа (свыше 30 лет)	738 157	18,76%	599 680
19	емкости, 00000982, 01.01.2012, 1 410 748.43, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	1 947 235	18,76%	1 581 937
20	хоз-бытов канализация, 00000639, 01.01.2012, 418 917.61, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	992 530		806 333
20.1	трубы	417 574	18,76%	339 238
20.2	трубы	78 645	18,76%	63 891
20.3	Колодцы смотровые	469 734	18,76%	381 613
20.4	Плита опорная	26 577	18,76%	21 591
	<b>Итого:</b>	<b>177 001 636</b>		<b>143 796 468</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

**Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества (улучшений) с учетом величины внешнего (экономического) устаревания, расположенных на участке: Московская область, г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы**

№ п/п	Основное средство	Затраты на замещение улучшений по инвентарным единицам, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ с учета экономического устаревания, руб.	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка), руб. без учета НДС
1	котельная на 70 МВт, нежилое, 1-3 этажная, 00000929, 30.12.2011, 155 084 745.76, Десятая группа (свыше 30 лет)	74 030 486,79	10,00%	0,00%	38,33%	44,49%	41 090 867
2	насосная станция, нежилое, 1-этажная, общ. пл. 13,8, 00000930, 30.12.2011, 1 440 677.97, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	507 798,86	6,25%	0,00%	38,33%	42,18%	293 599
3	резервуар для резервного топлива, нежилое, 00000931, 30.12.2011, 2 711 864.41, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	10 044 466,57			38,33%		5 184 712
3.1	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г	1 844 395,83	16,67%	0,00%	38,33%	48,61%	947 906
3.2	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 1	1 844 395,83	16,67%	0,00%	38,33%	48,61%	947 906
3.3	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 2	1 844 395,83	16,67%	0,00%	38,33%	48,61%	947 906
3.4	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 3	1 844 395,83	16,67%	0,00%	38,33%	48,61%	947 906
3.5	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 4	1 844 395,83	16,67%	0,00%	38,33%	48,61%	947 906
3.6	Емкость для сбора пролитого дизельного топлива, литера Г 5	186 324,73	16,67%	0,00%	38,33%	48,61%	95 759
3.7	Аварийный резервуар, литера Г 6	186 324,73	16,67%	0,00%	38,33%	48,61%	95 759
3.8	Сливной колодец, литера Г 7	75 749,16	20,00%	0,00%	38,33%	50,66%	37 373
3.9	Площадка для размещения автоцистерн, литера Г 8	374 088,82	6,25%	0,00%	38,33%	42,18%	216 291
4	проходная, нежилое, 1-этажная, общ. пл. 33,7 кв.м., 00000932, 30.12.2011, 1 144 067.80, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	1 914 898,63	6,25%	0,00%	38,33%	42,18%	1 107 157
5	теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 20,23, 00000934, 30.12.2011, 5 932 203.39, Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)	28 675 110,04					14 710 763
5.1	трубопровод	4 577 170,36	16,67%	0,00%	38,33%	48,61%	2 352 383
5.2	трубопровод	11 660 812,54	16,67%	0,00%	38,33%	48,61%	5 992 938
5.3	трубопровод	5 623 680,23	16,67%	0,00%	38,33%	48,61%	2 890 224
5.4	трубопровод	4 634 006,48	16,67%	0,00%	38,33%	48,61%	2 381 593
5.5	трубопровод	891 704,66	16,67%	0,00%	38,33%	48,61%	458 281
5.6	колодцы	1 287 735,77	20,00%	0,00%	38,33%	50,66%	635 344
6	теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 25,25А,25Б, 00000935, 30.12.2011, 3 389 830.51, Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)	23 925 252,50					12 258 728
6.1	трубопровод	3 239 805,71	16,67%	0,00%	38,33%	48,61%	1 665 060
6.2	трубопровод	3 264 198,17	16,67%	0,00%	38,33%	48,61%	1 677 596
6.3	трубопровод	7 801 634,35	16,67%	0,00%	38,33%	48,61%	4 009 558
6.4	трубопровод	1 482 676,67	16,67%	0,00%	38,33%	48,61%	762 004
6.5	трубопровод	3 906 398,70	16,67%	0,00%	38,33%	48,61%	2 007 648
6.6	трубопровод	2 412 558,97	16,67%	0,00%	38,33%	48,61%	1 239 906
6.7	колодцы	1 817 979,92	20,00%	0,00%	38,33%	50,66%	896 956

№ п/п	Основное средство	Затраты на замещение улучшений по инвентарным единицам, руб.	Физические износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ с учета экономического устаревания, руб.	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка), руб. без учета НДС
7	ЦТП-2, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 220,2 кв.м., 00000936, 30.12.2011, 6 271 186.44, Десятая группа (свыше 30 лет)	11 359 269,13	10,00%	0,00%	38,33%	44,49%	6 305 000
8	ЦТП-3, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 219,8 кв.м., 00000937, 30.12.2011, 6 186 440.68, Десятая группа (свыше 30 лет)	6 624 958,42	6,25%	0,00%	38,33%	42,18%	3 830 422
9	ЦТП-4, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 219,8 кв.м., 00000938, 30.12.2011, 7 033 898.31, Десятая группа (свыше 30 лет)	11 226 152,70	10,00%	0,00%	38,33%	44,49%	6 231 113
10	ЦТП-5, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 221,3 кв.м., 00000939, 30.12.2011, 6 355 932.20, Десятая группа (свыше 30 лет)	11 758 618,44	10,00%	0,00%	38,33%	44,49%	6 526 660
11	ЦТП-6, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 220,1 кв.м., 00000940, 30.12.2011, 6 355 932.20, Десятая группа (свыше 30 лет)	11 678 748,57	10,00%	0,00%	38,33%	44,49%	6 482 328
<b>Итого</b>		<b>191 745 760,64</b>					<b>104 021 349</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Полученный результат отражает рыночную стоимость улучшений без учета стоимости права аренды на земельный участок. Рыночная стоимость права аренды на земельный участок была распределена между оцениваемыми позициями недвижимого имущества, кроме имущественного комплекса, расположенного в Павшино (так как данный земельный участок.

Табл. 9.73

**Распределение рыночной стоимости права аренды на земельный участок между объектами недвижимого имущества (Котельная мощностью 108МВт (г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30))**

№ п/п	Наименование Предмета аренды	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Итоговая рыночная стоимость, без учета НДС, без учета права аренды земельного участка руб.	Доля, %	Итоговая рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	котельная мощностью 108МВт с АБК и инженерной инфр, 00000915, 30.12.2011, 144 067 796.61, Десятая группа (свыше 30 лет)	287 241 088,00	247 044 084,60	99 027 357	65,51%	111 832 266
1.1	котельная			94 112 980	62,26%	106 282 427
1.2	пристройка			4 914 377	3,25%	5 549 839
2	разводящая теплосеть от ЦТП-6 до корп.23 и 26, 00000917, 30.12.2011, 2 118 644.07, Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)	4 858 908,00	3 874 825,32	3 576 000	2,37%	4 038 401
2.1	теплосеть			1 041 204	0,69%	1 175 839
2.2	водопровод			49 734	0,03%	56 165
2.3	водопровод			35 434	0,02%	40 016
2.4	теплосеть			2 234 307	1,48%	2 523 218
2.5	водопровод			215 321	0,14%	243 163
4	ГРПБ: нежилое, общей площадью 16 кв.м., 00000918, 30.12.2011, 847 457.63, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	1 440 937,00	1 043 436,96	583 672	0,39%	659 145

№ п/п	Наименование Предмета аренды	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Итоговая рыночная стоимость, без учета НДС, без учета права аренды земельного участка руб.	Доля, %	Итоговая рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
5	ЦТП №1, нежилое, 1-этажный, общ. пл.274,2 кв.м., 00000919, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	13 961 374,09	12 399 562,30	6 175 120	4,09%	6 973 605
6	ЦТП №2, нежилое, 1-этажный, общ. пл.272,8 кв.м., 00000920, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	13 686 598,40	11 973 882,69	6 209 553	4,11%	7 012 490
7	ЦТП №3, нежилое, 1-этажный, общ. пл.273,9 кв.м., 00000921, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	10 221 153,84	8 875 725,21	6 289 899	4,16%	7 103 226
8	ЦТП №5, нежилое, 1-этажный, общ. пл.274,5 кв.м., 00000922, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	16 269 026,34	14 598 375,64	6 243 987	4,13%	7 051 377
9	ЦТП №6, нежилое, 1-этажный, общ. пл.273,4 кв.м., 00000923, 30.12.2011, 14 406 779.66, Десятая группа (свыше 30 лет)	10 676 869,15	9 170 035,34	5 895 824	3,90%	6 658 194
10	теплосеть 503,74м, ул. Чистяковой, д.2,12,18,24, 00000925, 30.12.2011, 10 169 491.53, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	11 097 238,00	0,00	11 933 932	7,90%	13 477 070
11	сеть ливневой канализации 3440,09 м., 00000926, 30.12.2011, 5 084 745.76, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	9 736 759,00	0,00	5 219 370	3,45%	5 894 270
<b>Итого</b>		<b>379 189 952</b>	<b>308 979 928</b>	<b>160 074 115</b>	<b>100,00%</b>	<b>179 619 445</b>

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.74

**Распределение рыночной стоимости права аренды на земельный участок между объектами недвижимого имущества (Котельная мощностью 70 МВт (г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы))**

№ п/п	Наименование п/п	Первоначальная стоимость, руб.	Итоговая рыночная стоимость, без учета НДС, без учета права аренды земельного участка руб.	Доля, %	Итоговая рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
<b>Котельная, мощностью 70 мВт, расположенная по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы</b>						
1	котельная на 70 МВт, нежилое, 1-3 этажная, 00000929, 30.12.2011, 155 084 745.76, Десятая группа (свыше 30 лет)	152 112 154,00	41 090 867	39,50%	49 523 505	58 437 736
2	насосная станция, нежилое, 1-этажная, общ. пл.13,8, 00000930, 30.12.2011, 1 440 677.97, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	1 218 113,00	293 599	0,28%	353 851	417 544
3	резервуар для резервного топлива, нежилое, 00000931, 30.12.2011, 2 711 864.41, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	13 025 364,00	5 184 712	4,98%	6 248 715	7 373 484
3.1	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г	-	947 906	0,91%	1 142 435	1 348 073
3.2	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 1	-	947 906	0,91%	1 142 435	1 348 073
3.3	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 2	-	947 906	0,91%	1 142 435	1 348 073



№ п/п	Наименование п/п	Первоначальная стоимость, руб.	Итоговая рыночная стоимость, без учета НДС, без учета права аренды земельного участка руб.	Доля, %	Итоговая рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
3.4	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 3	-	947 906	0,91%	1 142 435	1 348 073
3.5	Резервуар для хранения жидкого топлива, литера Г 4	-	947 906	0,91%	1 142 435	1 348 073
3.6	Емкость для сбора пролитого дизельного топлива, литера Г 5	-	95 759	0,09%	115 411	136 184
3.7	Аварийный резервуар, литера Г 6	-	95 759	0,09%	115 411	136 184
3.8	Сливной колодец, литера Г 7	-	37 373	0,04%	45 043	53 150
3.9	Площадка для размещения автоцистерны, литера Г 8	-	216 291	0,21%	260 678	307 600
4	проходная, нежилое, 1-этажная, общ. пл. 33,7 кв.м., 00000932, 30.12.2011, 1 144 067.80, Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	3 244 056,00	1 107 157	1,06%	1 334 367	1 574 553
5	теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 20,23, 00000934, 30.12.2011, 5 932 203.39, Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)	12 338 792,00	14 710 763	14,14%	17 729 695	20 921 040
5.1	трубопровод	-	2 352 383	2,26%	2 835 137	3 345 462
5.2	трубопровод	-	5 992 938	5,76%	7 222 804	8 522 909
5.3	трубопровод	-	2 890 224	2,78%	3 483 354	4 110 357
5.4	трубопровод	-	2 381 593	2,29%	2 870 342	3 387 003
5.5	трубопровод	-	458 281	0,44%	552 329	651 748
5.6	колодцы	-	635 344	0,61%	765 729	903 560
6	теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 25,25А,25Б, 00000935, 30.12.2011, 3 389 830.51, Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)	9 429 534,00	12 258 728	11,78%	14 774 455	17 433 857
6.1	трубопровод	-	1 665 060	1,60%	2 006 762	2 367 980
6.2	трубопровод	-	1 677 596	1,61%	2 021 871	2 385 808
6.3	трубопровод	-	4 009 558	3,85%	4 832 397	5 702 228
6.4	трубопровод	-	762 004	0,73%	918 382	1 083 691
6.5	трубопровод	-	2 007 648	1,93%	2 419 656	2 855 194
6.6	трубопровод	-	1 239 906	1,19%	1 494 359	1 763 343
6.7	колодцы	-	896 956	0,86%	1 081 029	1 275 614
7	ЦТП-2, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 220,2 кв.м., 00000936, 30.12.2011, 6 271 186.44, Десятая группа (свыше 30 лет)	7 549 317,00	6 305 000	6,06%	7 598 908	8 966 711
8	ЦТП-3, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 219,8 кв.м., 00000937, 30.12.2011, 6 186 440.68, Десятая группа (свыше 30 лет)	7 484 440,00	3 830 422	3,68%	4 616 498	5 447 468
9	ЦТП-4, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 219,8 кв.м., 00000938, 30.12.2011, 7 033 898.31, Десятая группа (свыше 30 лет)	7 460 848,00	6 231 113	5,99%	7 509 858	8 861 632
10	ЦТП-5, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 221,3 кв.м., 00000939, 30.12.2011, 6 355 932.20, Десятая группа (свыше 30 лет)	7 814 722,00	6 526 660	6,27%	7 866 056	9 281 947
11	ЦТП-6, нежилое, 1-этажный, общ. пл. 220,1 кв.м., 00000940, 30.12.2011, 6 355 932.20, Десятая группа (свыше 30 лет)	7 890 643,00	6 482 328	6,23%	7 812 627	9 218 899
<b>Итого:</b>		<b>229 567 983</b>	<b>191 869 311</b>	<b>100,00%</b>	<b>125 411 435</b>	<b>147 985 494</b>

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.75

**Распределение рыночной стоимости права аренды на земельный участок между объектами недвижимого имущества (Котельная мощностью 36МВт (г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26))**

№ п/п	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, без учета стоимости земельного участка без учета НДС, руб.	Доля, %	Итоговая рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
<b>Котельная, мощностью 36 мВт, расположенная по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д.26, в составе:</b>					
<b>Недвижимое имущество</b>					
10	Помещение, назначение нежилое, общ. площадь 220,3 кв.м., этаж 1, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 10а, пом. 1 (1,2), условный № 50-50-99/066/2011-079	7 435 286	31,18%	12 401 094	14 633 291
11	Строение: центральный тепловой пункт № 1, назначение: нежилое, 1 этажный, общ. площадь 220,40 кв.м., инв. № 54-10089, лит.Б, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 6а, условный № 50-50-20/064/2007-337	7 085 373	29,71%	11 817 485	13 944 632
12	Строение: центральный тепловой пункт № 3, 1 этажный, общ. площадь 220,30 кв.м., инв. № 54-10084, лит.Б, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д.24а, условный № 50-50-20/064/2007-339.	7 082 158	29,70%	11 812 123	13 938 305
13	Инженерные сети – газопровод среднего давления от ГРП до котельной, протяженностью 87,93 м., инв.№ 173:054-10179, лит.Л, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, мкр-н «Кутузовский», условный № 50-50-20/115/2006-082	504 576	2,12%	841 568	993 050
14	Сооружение – ГРПБ, общ. площадь 10,10 кв.м., инв. № 55-16585, лит. Е, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, мкр-н «Кутузовский», условный № 50-50-20/115/2006/083	79 868	0,33%	133 209	157 187
15	газон, 00000519	681 183	2,86%	1 136 126	1 340 628
16	дорога, 00000507	980 819	4,11%	1 635 879	1 930 337
<b>Итого</b>		<b>23 849 264</b>	<b>100,00%</b>	<b>39 777 484</b>	<b>46 937 431</b>

Источник информации: данные Заказчика, анализ и расчеты Оценщика

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

Оценщику была предоставлена балансовая стоимость основных средств, с указанием наименования основного средства, первоначальной балансовой стоимости, остаточной стоимости по состоянию на 31.12.2015 г., даты ввода в эксплуатацию, инвентарных номеров.

Все движимое имущество 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 АО "ГТС" подлежащего оценке приведен в таблицах ниже.

Табл. 9.76

**Перечень движимого имущества, принадлежащего АО "ГТС", расположенного на участке: Московская область, г. Балашиха, мкр. 22**

№ п/п	Наименование основного средства	Инвентарный номер	Балансовая стоимость (восстановительная)	Балансовая (остаточная) стоимость	Дата ввода в эксплуатацию.
1	оборудование котельной, 00000953, 30.12.2011, 519 491.53, Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	00000953	105 400 810	47 296 603	30.12.2011

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 9.77

**Перечень движимого имущества, принадлежащего АО "ГТС", расположенного на участке: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30**

№ п/п	Наименование основного средства	Инвентарный номер	Балансовая стоимость (восстановительная)	Балансовая (остаточная) стоимость	Дата ввода в эксплуатацию
1	оборудование котельной, 00000952, 30.12.2011, 364 406.78, Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	00000952	200 163 827	481 797	30.12.2011
<b>Итого</b>			<b>200 349 087,28</b>	<b>100 102 184,28</b>	

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 9.78

**Перечень движимого имущества, принадлежащего АО "ГТС", расположенного на участке: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма**

№ п/п	Наименование основного средства	Инвентарный номер	Балансовая стоимость (восстановительная)	Балансовая (остаточная) стоимость	Дата ввода в экспл.
1	котел, 00000983, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000983	12 974 216,49	4 731 773,10	01.12.2012
2	котел, 00000984, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000984	12 974 216,49	4 731 773,10	01.12.2012
4	котел, 00000986, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000986	2 974 216,49	4 731 773,11	01.12.2012
5	горелки, 00000629, 01.01.2012, 40 420 186.77, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000986	40 420 186,77	14 741 479,84	01.12.2012
8	насосная группа, 00000633, 01.01.2012, 4 519 227.48, Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	00000633	4 519 227,48	520 652,83	01.12.2012
9	котел, 00000985, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000985	12 974 216,49	4 731 773,10	01.12.2012
10	котел, 00000632, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000632	12 974 216,49	4 731 773,10	01.12.2012

Источник информации: данные Заказчика

**9.3.1. 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.

### **9.3.2. 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 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:

$$C_{\text{вос}} = C_0 \times I,$$

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.

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"<sup>32</sup> рекомендован Федеральной службой государственной статистики России и Торгово-промышленной палатой РФ для использования при оценке материальных активов.

---

<sup>32</sup> Последнее обновление программного комплекса "СтОФ 4.94" было произведено в январе 2016 г.

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;
- 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.

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

Табл. 9.79

**Определение затрат на воспроизводство движимого имущества, расположенного на участке: Московская область, г. Балашиха, мкр. 22**

№ п/п	Наименование основного средства	Инвентарный номер	Балансовая стоимость (Первоначальная)	Дата ввода в экпл.	Дата переоценки	Код ОКОФ	Индекс изменения цен	Затраты на воспроизводство, руб. без учета НДС
1	оборудование котельной	00000953	105 400 810	30.12.2011	28.12.2012	142813160	1,1491	121 116 071

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.80

**Определение затрат на воспроизводство движимого имущества, расположенного на участке: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30**

№ п/п	Наименование основного средства	Инвентарный номер	Балансовая стоимость (Первоначальная)	Дата ввода в экспл.	Дата переоценки	Код ОКОФ	Индекс изменения цен	Затраты на воспроизводство, руб. без учета НДС
1	оборудование котельной	00000952	200 163 827	30.12.2011	28.12.2012	142813160	1,1491	230 008 253
<b>Итого</b>								<b>230 254 075</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.81

**Определение затрат на воспроизводство движимого имущества, расположенного на участке: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма**

№ п/п	Наименование основного средства	Инвентарный номер	Балансовая стоимость (восстановительная)	Балансовая (остаточная) стоимость	Дата ввода в экспл.	Код ОКОФ	Индекс изменения цен	Затраты на воспроизводство, руб. без учета НДС
1	котел, 00000983, 01.01.2012, 12 974 216,49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000983	12 974 216,49	4 731 773,10	01.12.2012	142813101	0,997	12 933 996
2	котел, 00000984, 01.01.2012, 12 974 216,49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000984	12 974 216,49	4 731 773,10	01.12.2012	142813101	0,997	12 933 996
3	котел, 00000986, 01.01.2012, 12 974 216,49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000986	12 974 216,49	4 731 773,11	01.12.2012	142813101	0,997	12 933 996
4	горелки, 00000629, 01.01.2012, 40 420 186,77, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000629	40 420 186,77	14 741 479,84	01.12.2012	142914250	1,147	46 357 912
5	пожарная сигнализация, 00001041, 11.12.2012, 89 626,87, Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	00001041	89 626,87	41 140,30	11.12.2012	143319221	1,554	139 235
6	охранная сигнализация, 00001040, 11.12.2012, 65 136,01, Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	00001040	65 136,01	29 898,61	11.12.2012	143319250	1,554	101 189
7	насосная группа, 00000633, 01.01.2012, 4 519 227,48, Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	00000633	4 519 227,48	520 652,83	01.12.2012	142912100	1,333	6 024 582
8	котел, 00000985, 01.01.2012, 12 974 216,49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000985	12 974 216,49	4 731 773,10	01.12.2012	142813101	0,997	12 933 996
9	котел, 00000632, 01.01.2012, 12 974 216,49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000632	12 974 216,49	4 731 773,10	01.12.2012	142813101	0,997	12 933 996

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 возраста<sup>33</sup> 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.

### ***Расчет функционального устаревания***

Функциональный износ — потеря стоимости в результате применения новых технологий и материалов при производстве аналогичного оборудования.

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 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.

### **Расчет стоимости в рамках затратного подхода**

Стоимость в рамках затратного подхода рассчитывается по следующей формуле:

---

<sup>33</sup> 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.



$$C_3 = C_{до} * (1 - И_n),$$

где:

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

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

Табл. 9.82

**Расчет стоимости объектов движимого имущества, расположенного на участке: Московская область, г. Балашиха, мкр. 22, в рамках затратного подхода**

№ п/п	Наименование основного средства	Инвентарный номер	Балансовая стоимость (восстановительная)	Затраты на воспроизводство, руб. без учета НДС	Срок службы с даты выпуска до даты оценки, лет	Срок службы с ввода в эксплуатацию до даты оценки, лет	Срок службы нормативный, лет	Физический износ по сроку службы	Функциональное устаревание	Накопленный износ	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. без учета НДС, без учета экономического устаревания
1	оборудование котельной, 00000953, 30.12.2011, 519 491.53, Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	00000953	105 400 810	121 116 071	5	4,7	17	38%	0%	61%	77 962 386
<b>Итого</b>											<b>77 962 386</b>

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Табл. 9.83

**Расчет стоимости объектов движимого имущества, расположенного на участке: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30, в рамках затратного подхода**

№ п/п	Наименование основного средства	Инвентарный номер	Балансовая стоимость (восстановительная)	Затраты на воспроизводство (замещение), руб. без учета НДС	Срок службы с ввода в эксплуатацию до даты оценки, лет	Срок службы нормативный, лет	Физический износ	Функциональное устаревание	Накопленный износ	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. без учета НДС, без учета экономического устаревания	
1	оборудование котельной, 00000952, 30.12.2011, 364 406.78, Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	00000952	200 163 826,85	230 008 253	4,7	17	36%	0%	50%	148 056 257	
<b>Итого</b>											<b>230 254 075</b>

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

**Расчет стоимости объектов движимого имущества, расположенного на участке:  
Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма,  
в рамках затратного подхода**

№ п/п	Наименование основного средства	Инвентарный номер	Балансовая стоимость (восстановительная)	Затраты на воспроизводство (замещение), руб. без учета НДС	Срок службы с ввода в эксплуатацию до даты оценки, лет	Срок службы нормативный, лет	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Накопленный износ	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. без учета НДС
1	котел, 00000983, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000983	12 974 216,49	12 933 996	3,8	27	20%	0%	0%	20%	10 351 621
2	котел, 00000984, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000984	12 974 216,49	12 933 996	3,8	27	20%	0%	0%	20%	10 351 621
3	котел, 00000986, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000986	12 974 216,49	12 933 996	3,8	27	20%	0%	0%	20%	10 351 621
4	горелки, 00000629, 01.01.2012, 40 420 186.77, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000629	40 420 186,77	46 357 912	3,8	9	49%	0%	0%	49%	23 765 711
5	пожарная сигнализация, 00001041, 11.12.2012, 89 626.87, Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	00001041	89 626,87	139 235	3,7	9	48%	0%	0%	48%	71 733
6	охранная сигнализация, 00001040, 11.12.2012, 65 136.01, Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	00001040	65 136,01	101 189	3,7	9	48%	0%	0%	48%	52 132
7	насосная группа, 00000633, 01.01.2012, 4 519 227.48, Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	00000633	4 519 227,48	6 024 582	3,8	7	58%	0%	0%	58%	2 551 804
8	котел, 00000985, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000985	12 974 216,49	12 933 996	3,8	27	20%	0%	0%	20%	10 351 621
9	котел, 00000632, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000632	12 974 216,49	12 933 996	3,8	27	20%	0%	0%	20%	10 351 621
<b>Итого</b>											<b>78 199 485</b>

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Табл. 9.85

**Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов движимого имущества с учетом величины внешнего (экономического) устаревания, расположенных на участке: Московская область, г. Балашиха, мкр. 22**

№ п/п	Наименование основного средства	Инвентарный номер	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. без учета НДС, без учета экономического устаревания	Внешнее устаревание	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. без учета НДС
1	оборудование котельной, 00000953, 30.12.2011, 519 491.53, Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	00000953	77 962 386	38,33%	48 081 422
<b>Итого</b>			<b>77 962 386</b>		<b>48 081 422</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.86

**Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов движимого имущества с учетом величины внешнего (экономического) устаревания, расположенных на участке: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма**

№ п/п	Наименование основного средства	Инвентарный номер	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. без учета НДС	Внешнее устаревание	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. без учета НДС	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС
1	котел, 00000983, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000983	10 351 621	18,76%	8 409 677	9 923 419
2	котел, 00000984, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000984	10 351 621	18,76%	8 409 677	9 923 419
3	котел, 00000986, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000986	10 351 621	18,76%	8 409 677	9 923 419
4	горелки, 00000629, 01.01.2012, 40 420 186.77, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000629	23 765 711	18,76%	19 307 309	22 782 625
5	пожарная сигнализация, 00001041, 11.12.2012, 89 626.87, Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	00001041	71 733	18,76%	58 276	68 766
6	охранная сигнализация, 00001040, 11.12.2012, 65 136.01, Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	00001040	52 132	18,76%	42 352	49 975
7	насосная группа, 00000633, 01.01.2012, 4 519 227.48, Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	00000633	2 551 804	18,76%	2 073 090	2 446 247
8	котел, 00000985, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000985	10 351 621	18,76%	8 409 677	9 923 419
9	котел, 00000632, 01.01.2012, 12 974 216.49, Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	00000632	10 351 621	18,76%	8 409 677	9 923 419
<b>Итого</b>			<b>78 199 485</b>		<b>63 529 411</b>	<b>74 964 705</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Табл. 9.87

**Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов движимого имущества с учетом величины внешнего (экономического) устаревания, расположенных на участке: Московская область, г. Одинцово, ул. Чистяковой, 30**

№ п/п	Наименование основного средства	Инвентарный номер	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. без учета НДС, без учета экономического устаревания	Внешнее устаревание	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. без учета НДС
1	оборудование котельной, 00000952, 30.12.2011, 364 406.78, Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	00000952	148 056 257	21,83%	115 737 954
<b>Итого</b>			<b>148 140 589</b>		<b>115 737 954</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

#### 9.4. Контроль качества, полученных результатов

В результате, проведенных расчетов Оценщику удалось установить величину рыночной стоимости объекта оценки. Для проверки полученных результатов, Оценщик проверил стоимость улучшений и оборудования на наличие фактора масштаба. Использование итоговой рыночной стоимости для проверки на фактор масштаба некорректно, так как объекты расположены в различных районах, имеющих свои специфические факторы, индивидуальные особенности (что выражено в величине внешнего устаревания). Для нивелирования данного расхождения, при проверке, Оценщик использовал величину затрат на замещение без учета износа. В качестве единицы сравнения Оценщик использовал мощность котельных - 1 МВт. При сравнении результатов не использовался результат по котельной, расположенной в г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 26, так как данная котельная является модульной и, следовательно, сравнение приведет к несопоставимым результатам. Ниже приведен контроль качества, полученных результатов.

Табл. 9.88

**Контроль качества, полученных результатов**

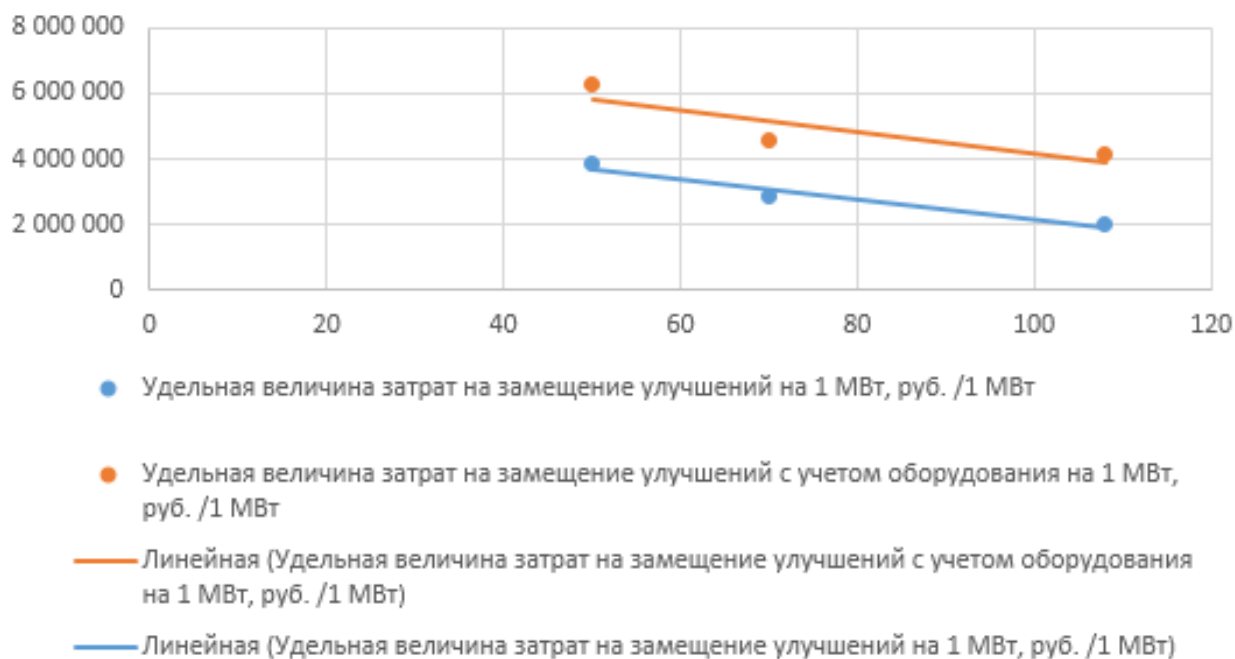
Наименование	Балашиха	Павшино	Одинцово-2
Мощность, МВт	50	70	108
Затраты на замещение улучшений общие, руб. (без учета оборудования), руб.	191 745 761	201 191 243	215 118 047
<b>Удельная величина затрат на замещение улучшений на 1 МВт, руб. /1 МВт</b>	<b>3 834 915</b>	<b>2 874 161</b>	<b>1 991 834</b>
Затраты на замещение оборудования, руб.	121 116 071	117 292 898	230 008 253
Затраты на замещение улучшений с учетом оборудования, руб.	312 861 832	318 484 141	445 126 300
<b>Удельная величина затрат на замещение улучшений с учетом оборудования на 1 МВт, руб. /1 МВт</b>	<b>6 257 237</b>	<b>4 549 773</b>	<b>4 121 540</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Ниже приведен график зависимости удельной стоимости 1 МВт:



**График зависимости удельных затрат на замещение 1 МВт**



Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

Из графика, приведенного выше, следует, что на полученные результаты оказывает влияние фактор масштаба, что в свою очередь говорит о достоверности проведенных расчетов.

## 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.

Основываясь на двух подходах к оценке (доходном и затратном), Оценщик получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

При определении рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества был использован затратный и доходный подходы. В результате анализа результатов, полученных в рамках применения доходного подхода, Оценщиком был сделан вывод о наличии внешнего устаревания, в связи с чем, затратному подходу был присвоен 100 % вес.

### 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)<sup>34</sup>:

**741 285 000**

**(Семьсот сорок один миллион двести восемьдесят пять тысяч) руб.**

В том числе:

Табл. 10.1

#### Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Наличие/ отсутствие Договора залога	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
<b>Одинцово 1 (Чистяковой 26)</b>					
1	Помещение, назначение нежилое, общ. площадь 220,3 кв.м., этаж 1, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 10а, пом. I (1,2), условный № 50-50-99/066/2011-079, кадастровый номер: 50:20:0010336:28746		8 187 550	5 979 671	12 401 094
2	Строение: центральный тепловой пункт № 1, назначение: нежилое, 1 этажный, общ. площадь 220,40 кв.м., инв. № 54-10089, лит.Б, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 6а, условный № 50-50-20/064/2007-337, кадастровый номер: 50:20:0000000:45832	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3030)	7 802 235	6 646 348	11 817 485
3	Строение: центральный тепловой пункт № 3, 1 этажный, общ. площадь 220,30 кв.м., инв. № 54-10084, лит.Б, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д.24а, условный № 50-50-20/064/2007-339, кадастровый номер: 50:20:0000000:45838		7 798 695	6 643 333	11 812 123
4	Инженерные сети – газопровод среднего давления от ГРП до котельной, протяженностью 87,93 м., инв.№ 173:054-10179, лит.Л, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, мкр-н «Кутузовский», условный № 50-50-20/115/2006-082, кадастровый номер: 50:20:0020402:1438	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 24.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3040	758 475	0	841 568
5	Сооружение – ГРПБ, общ. площадь 10,10 кв.м., инв. № 55-16585, лит. Е, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, мкр-н «Кутузовский», условный № 50-50-20/115/2006/083		88 983	76 603	133 209
<b>Одинцово 2 (Чистяковой 30)</b>					
1	Котельная мощностью 108 МВт с АБК и инженерной инфраструктурой, назначение нежилое, 1-3 этажный, общ. площадью 2327,4 кв.м., инв. № 46:241:002:000082200:0001, лит.А, А1, адрес: МО, Одинцовский р-он, г.Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30. Условный № 50-50-99/044/2010-136, кадастровый номер: 50:20:0000000:44908	2600/11-0888ЛВ/Д000 (Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от	287 241 088	247 044 085	111 832 266

<sup>34</sup> В соответствии с п. 2.15 ст. 146 Налогового кодекса РФ "Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения". Более подробное описание необходимости/отсутствия необходимости учета величины НДС в расчете представлено в разделе 3, настоящего отчета.

№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Наличие/ отсутствие Договора залога	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
2	Сооружение: разводящая теплосеть от ЦТП-6 до корпусов 23 и 26, назначение: теплоснабжение, 1 этажный, общ. площадь 177,12 кв.м., инв. № 173:110-14198, лит. 11Е, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. №№ 82а, 52а, ул. Кутузовская, д. №№ 23б, 19а, 5а, условный №50-50-99/066/2011-076, кадастровый номер: 50:20:0010336:28258	22.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3030)	4 858 908	3 874 825	4 038 401
3	ГПБ, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 16кв.м., инв. № 46:241:002:000081720:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 30, условный № 50-50-99/049/2011-005, кадастровый номер: 50:20:0000000:44909		1 440 937	1 043 437	659 145
4	Здание: ЦТП № 1, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 274,2 кв.м., инв. № 46:241:002:000131070:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 82а, условный № 50-50-99/066/2011-058, кадастровый номер: 50:20:0000000:45833		13 961 374	12 399 562	6 973 605
5	Здание: ЦТП № 2, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 272,8 кв.м., инв.№ 46:241:002:000133680:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 23б, условный № 50-50-99/066/2011-059, кадастровый номер: 50:20:0010336:28632		13 686 598	11 973 883	7 012 490
6	Здание: ЦТП № 3, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 273,9 кв.м., инв.№ 46:241:002:000131050:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 19а, условный № 50-50-99/066/2011-074, кадастровый номер: 50:20:0000000:45897		10 221 154	8 875 725	7 103 226
7	Здание: ЦТП № 5, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 274,5 кв.м., инв. № 46:241:002:000131060:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 52а, условный № 50-50-99/066/2011-075, кадастровый номер: 50:20:0000000:45831		16 269 026	14 598 376	7 051 377
8	Здание: ЦТП № 6, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 273,4 кв.м., инв. № 46:241:002:000131040:0001, лит.А, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Кутузовская, д. 5а, условный № 50-50-99/066/2011-057, кадастровый номер: 50:20:0000000:45896		10 676 869	9 170 035	6 658 194
9	Сооружение: теплосеть, протяженность трассы 503,74 м., инв. № 173:054-10113, лит. Т, адрес: МО, Одинцовский р-он, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 2,12,18,24, условный № 50-50-20/064/2007-340, кадастровый номер: 50:20:0000000:44854		11 097 238	0	13 477 070
10	Сооружение: сеть ливневой канализации, назначение: НЕЖИЛОЕ, ПРОТЯЖЕННОСТЬ ТРАССЫ 3440,09 М., ИНВ.№ 173:054:-10113, ЛИТ. Л, адрес: МО, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 2, 6,6а,8,10а,12,14,16,18,22,24,24а, условный № 50-50-20/064/2007-341, кадастровый номер: 50:20:0000000:44871		9 736 759	0	5 894 270
<b>Оборудование котельной:</b>					
1	Оборудование котельной (140 наименований) Согласно договору залога №К2600/11-0888ЛВ/3010 от 22.08.2012	Договор залога №К2600/11-0888ЛВ/3010 от 22.08.2012	200 163 827	200 163 827	115 737 954
<b>Балашиха (г. Балашиха, ул. 40 Лет Победы)</b>					
<b>Недвижимое имущество 1:</b>					
1	котельная на 70 МВт, назначение нежилое, 1-3 этажный, общ. площадь 1016,7 кв.м., инв.№ 001:001-11510, лит. Б, Б1, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/001/2009-370, кадастровый номер: 50:15:0000000:138401		152 112 154	129 577 020	49 523 505
2	насосная станция, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 13,8 кв.м., инв.№ 001:001-11510, лит.2Б, 3Б, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-132, кадастровый номер: 50:15:0000000:3438		1 218 113	838 442	353 851
3	Резервуар для резервного топлива, назначение: нежилое, инв.№ 001:001-11510, лит. Г,Г1,Г2,Г3,Г4,Г5,Г6,Г7,Г8, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-131, кадастровый номер: 50:15:0000000:139606		13 025 364	8 965 510	6 248 715
4	проходная, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 33,7 кв.м., инв.№ 001:001-11510, лит.1Б, адрес: МО, г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, вл. 35, условный № 50-50-15/039/2009-133, кадастровый номер: 50:15:0000000:3437	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 27.09.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3020	3 244 056	2 232 922	1 334 367
5	теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 20, 23, назначение: теплоснабжение, протяженность 811 п.м., инв.№ 46:204:002:000062780:0002, лит.И, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-203, кадастровый номер: 50:15:0000000:138426		12 338 792	9 785 938	17 729 695
6	Теплотрасса от ЦТП-2 до корпуса 25, 25А, 25Б, назначение: теплоснабжение, протяженность 724 п.м., инв.№ 46:204:002:000062780:0003, лит.ИИ, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон № 22, условный № 50-50-99/023/2011-202, кадастровый номер: 50:15:0000000:284		9 429 534	7 478 596	14 774 455
7	ЦТП-2, назначение нежилое, 1 этажный, общ. площадь 220,2 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062810:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/002/2011-424, кадастровый номер: 50:15:0000000:482		7 549 317	6 519 865	7 598 908

№ п/п	Наименование объекта/ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Наличие/ отсутствие Договора залога	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
8	ЦТП-3, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 219,8 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062820:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-201, кадастровый номер: 50:15:0000000:499		7 484 440	6 463 835	4 616 498
9	ЦТП-4, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 219,8 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062830:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-200, кадастровый номер: 50:15:0000000:500		7 460 848	6 443 460	7 509 858
10	ЦТП-5, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 221,3 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062840:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-198, кадастровый номер: 50:15:0000000:484		7 814 722	6 749 078	7 866 056
11	ЦТП-6, назначение нежилое, 1 этажный, общ.площадь 220,1 кв.м., инв.№ 46:204:002:000062850:0001, лит. А, адрес: МО, г. Балашиха, микрорайон №22, условный № 50-50-99/023/2011-199, кадастровый номер: 50:15:0000000:138427		7 890 643	6 814 646	7 812 627
<b>Оборудование котельной:</b>					
1	Оборудование котельной (137 наименований) Согласно договору залога №К2600/11-0888ЛВ/3010 от 22.08.2012	Договор залога от 22.08.2012 № К2600/11-0888ЛВ/3010	105 400 810	47 296 603	48 081 422
<b>Павшино (Павшинский б-р д.4, соор. 1)</b>					
<b>Недвижимое имущество</b>					
1	котельная №2 мощностью 50МВт, 00001042	Отсутствует	44 554 218	40 481 394	31 882 379
2	дымовая труба, 00000630	Отсутствует	18 139 382	12 727 576	10 310 723
3	сети наружного электроосвещения, 00000634	Отсутствует	117 695	69 302	108 392
4	ливневая канализация, 00000637	Отсутствует	1 006 757	706 398	1 906 623
5	газопровод высокого давления, 00001033	Отсутствует	11 999 754	7 341 026	3 021 399
6	Наружные сети электроснабжения 0,4кВ Павшинская по, 00001038	Отсутствует	166 856	121 350	4 949
7	ГРПБ, 00000635	Отсутствует	926 128	787 594	599 680
8	хоз-бытов канализация, 00000639	Отсутствует	418 918	293 937	806 333
9	Кабельная линия 0,4кВ Павшинская пойма, 00001037	Отсутствует	452 430	411 073	440 281
10	водопровод, 00000636	Отсутствует	20 957	14 705	55 737
11	теплосеть от камеры К3/10 до тепловой камеры К1/3, 00001034	Отсутствует	29 866 462	18 771 694	19 689 750
12	теплосеть от кот-ной до камеры К8 мкрн Павшинская, 00001036	Отсутствует	63 969 732	39 134 425	44 829 326
13	теплосеть от камеры К9 до тепловой камеры К3/10 мк, 00001035	Отсутствует	36 414 023	22 276 814	13 836 435
14	внутренние дороги с площадкой для топливозаправщик, 00000638	Отсутствует	6 294 137	4 433 414	7 867 332
15	ограждение металлическое, 00001039	Отсутствует	923 189	671 411	527 442
16	емкости, 00000981	Отсутствует	1 410 748	514 508	1 581 937
17	емкости, 00000980	Отсутствует	410 748	514 508	1 581 937
18	емкости, 00000631	Отсутствует	1 410 748	514 508	1 581 937
19	емкости, 00000982	Отсутствует	1 410 748	514 508	1 581 937
20	емкости, 00000979	Отсутствует	1 410 748	514 508	1 581 937
<b>Оборудование</b>					
1	пожарная сигнализация, 00001041	Отсутствует	89 627	41 140	58 276
2	охранная сигнализация, 00001040	Отсутствует	65 136	29 899	42 352
3	котел, 00000985		12 974 216	4 731 773	8 409 677
4	котел, 00000632		12 974 216	4 731 773	8 409 677
5	котел, 00000984	Договор залога от 13.12.2011 № К2600/11-0768ЛВ/3040	12 974 216	4 731 773	8 409 677
6	котел, 00000983		12 974 216	4 731 773	8 409 677
7	котел, 00000986		12 974 216	4 731 773	8 409 677
8	горелки, 00000629		40 420 187	14 741 480	19 307 309
9	насосная группа, 00000633		4 519 227	520 653	2 073 090
<b>Имущественные права</b>					
1	Права и обязанности по договору аренды № 04-06/252-1-Пав от 01.04.16 с ООО "ФОРЕКС" земельных участков с кадастровыми номерами №50:11:0010417:365 №50:11:0010417:366, на 11 месяцев.	Отсутствует	-	-	37 066 121
<b>Итого</b>			<b>1 270 248 150</b>	<b>957 462 313</b>	<b>741 285 434</b>

Источник информации: анализ и расчеты Оценщика

# 11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



## ДОВЕРЕННОСТЬ № 56

г. Москва

«5» ноября 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Оценка», 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-Оценка»

Подпись

В.А. Олейников





# 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:

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<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>
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<p>ООО «ЭсАрДжи-Оценка»                  Адрес места нахождения: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11                  ИНН 2221034139                  ОГРН 1022200911260</p>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<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>
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<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).
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 00 часов 00 минут «12» февраля 2016 г. по 23 часа 59 минут «11» февраля 2017 г.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	520 000 000,00 (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю):</b>	520 000 000,00 (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не установлена
<b>ДОПОЛНЕНИЯ:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>

**СТРАХОВЩИК: ЦАО «Росгосстрах»**

Филиал ЦАО «Росгосстрах» в  
 Москве и Московской области,

  
 (Доверенность 1036-Д от «01» января 2016 г.)

51.06







**ПОЛИС**  
**страхования ответственности оценщиков**  
№ 0078330-0465829/16 ОО

«20» октября 2016 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 0078330-0465829/16ОО от «17» октября 2016 г. (далее – Договор страхования) с Ковалевым Дмитрием Александровичем 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 (бездействиями) 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 «20» октября 2016 года до 24 часов 00 минут «19» октября 2017 года.

**5. Остальные условия страхования.**

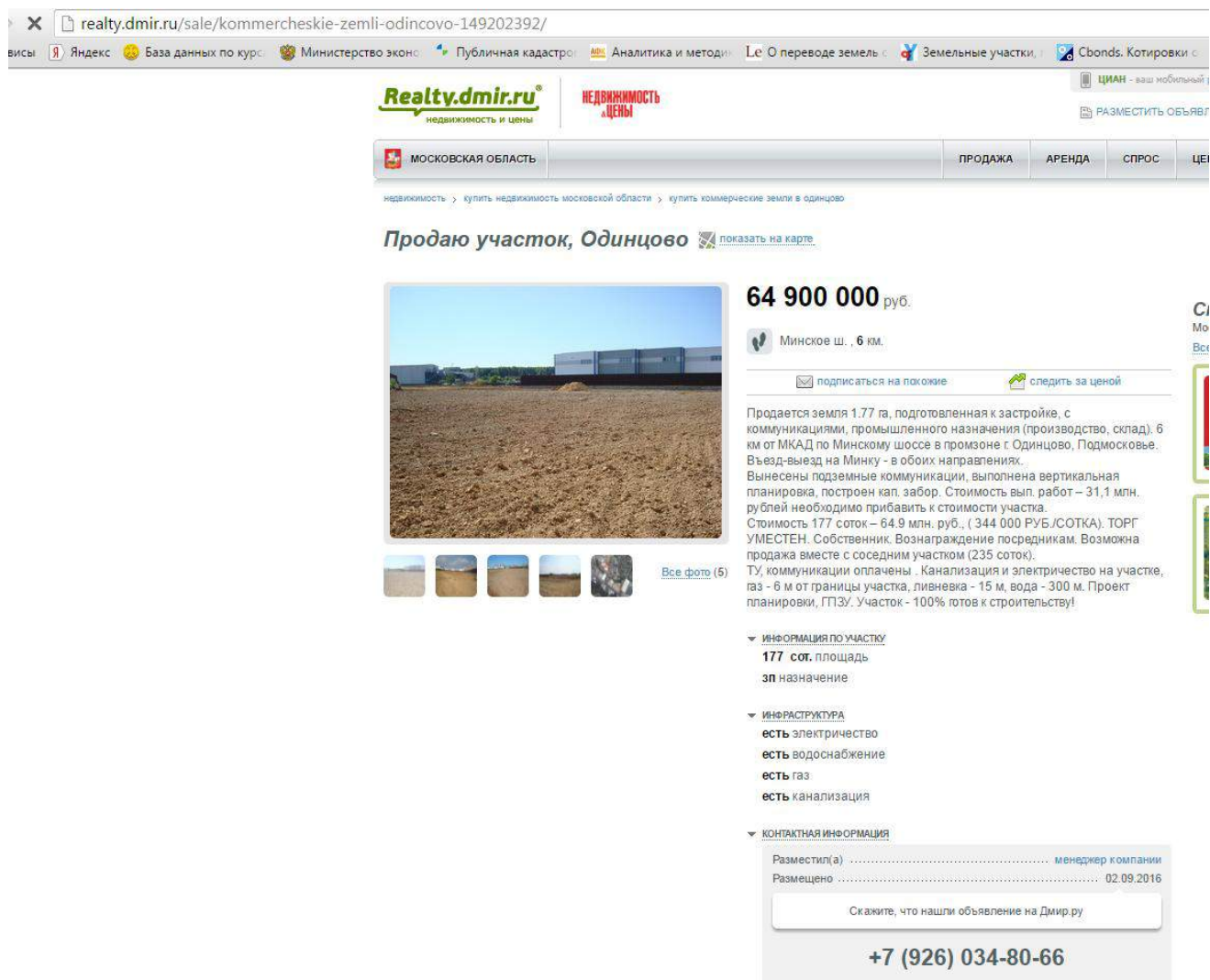
5.1. Остальные условия страхования в соответствии с условиями, изложенными в Договоре страхования.

**Страховщик**  
Заместитель начальника Отдела андеррайтинга по страхованию  
общегражданской и профессиональной ответственности

Ржевская Е.М.  
Ф.И.О  
(подпись) от 26.12.2015г.  
Доверенность № 7104/Д



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



The screenshot shows a real estate listing on the website Realty.dmir.ru. The listing is for a plot of land in Odintsovo, Moscow region, with an area of 1.77 hectares. The price is listed as 64,900,000 rubles. The listing includes a main photograph of the plot and several smaller thumbnail images. The text of the listing provides detailed information about the plot, including its location, infrastructure, and the seller's contact information.

**Realty.dmir.ru**  
 НЕДВИЖИМОСТЬ И ЦЕНЫ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ    ПРОДАЖА    АРЕНДА    СПРОС    ЦЕНЫ

недвижимость > купить недвижимость московской области > купить коммерческие земли в одицово

**Продаю участок, Одицово** [показать на карте](#)

**64 900 000** руб.

Минское ш., 6 км.

[подписаться на покупки](#)    [следить за ценой](#)

Продается земля 1.77 га, подготовленная к застройке, с коммуникациями, промышленного назначения (производство, склад), 6 км от МКАД по Минскому шоссе в промзоне г. Одицово, Подмосковье. Въезд-выезд на Минку - в обоих направлениях. Вынесены подземные коммуникации, выполнена вертикальная планировка, построен кап. забор. Стоимость вып. работ – 31,1 млн. рублей необходимо прибавить к стоимости участка. Стоимость 177 соток – 64.9 млн. руб., ( 344 000 РУБ./СОТКА). ТОРГ УМЕСТЕН. Собственник. Вознаграждение посредникам. Возможна продажа вместе с соседним участком (235 соток). ТУ, коммуникации оплачены. Канализация и электричество на участке, газ - 6 м от границы участка, ливневка - 15 м, вода - 300 м. Проект планировки, ГПЗУ. Участок - 100% готов к строительству!

[Все фото \(5\)](#)

**ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ**  
 177 сот. площадь  
 зп назначение

**ИНФРАСТРУКТУРА**  
 есть электричество  
 есть водоснабжение  
 есть газ  
 есть канализация

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**  
 Разместил(а) ..... менеджер компании  
 Размещено ..... 02.09.2016

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

**+7 (926) 034-80-66**



Все объявления в Одинцово / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

## Участок 20 сот. (промназначения)

Размещено 25 августа в 12:32. Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена

12 000 000 руб.

Купить в кредит >>

Агентство

эдуард  
на Avito с декабря 2010

8 925 922-35-08

Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

**Не сопашайтесь на предоплату,**  
если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город

Московская область, Одинцово

Адрес

[ул Полевая](#)

Продам участок 20 сот., земли промназначения, 1 км до города

Одинцово. Продается участок площадью 20,0 сот. Удобная транспортная доступность: Можайское/Минское шоссе, 11 км от МКАД. Южная промзона. Категория земли - земли промышленности. Собственность. Возможность подключения центральных коммуникаций (газ, электричество, вода, канализация). Подъездная дорога - асфальт до участка. Возможно увеличение участка до 46 соток.

Все объявления в Красногорске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

## Участок 97 сот. (промназначения)

Размещено 19 августа в 17:10. [✎](#) [✕](#) [Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Цена **46 000 000 руб.**

Агентство **NOVA**  
на Avito с октября 2010

Контактное лицо Галина

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**Не соглашайтесь на предоплату,**  
если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город Московская область, Красногорск

Адрес Светлые горы



Продам участок 97 сот., земли промназначения, 8 км до города

Продается участок 9700 м2. 8 км от МКАД по Пятницкому шоссе. Для размещения офисно-производственного комплекса. Категория земель - "земли населенных пунктов". Газ по границе, есть возможность подключения электричества и воды. Удобное расположение и заезд. Оперативный показ.

[Каталог специалистов](#) [Поиск по карте](#) [Оценка квартир](#)



[Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Посуточно](#) [Коммерче](#)

Недвижимость в Химках > Продажа > Продажа земельных участков в Химках > Подрезково мкр > Подрезково

**участок 50 сот.**

Московская область, Химки городской округ, Химки, район Подрезково, Подрезково мкр, Кирилловка кв-л [Показать на карте](#)


**30 000 000 руб.**

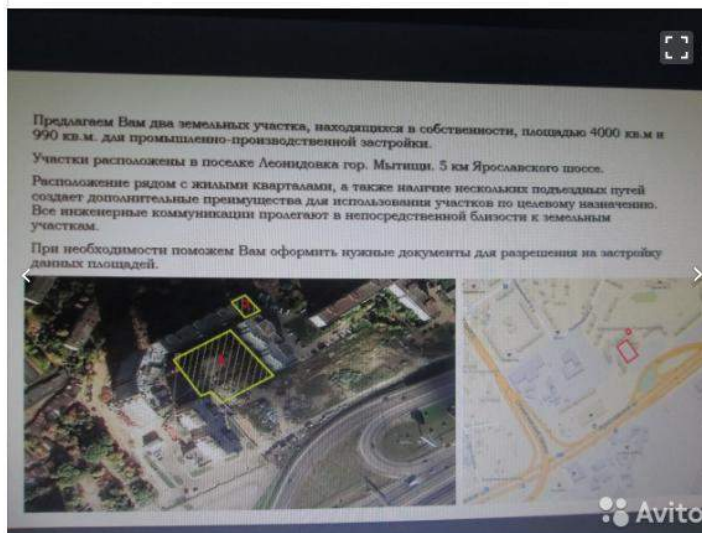
Общая информация:

Тип земли:	пром. назначения
Площадь участка:	50 сот.
Газ:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

Собственник продает участок 50 сот промназначения Ленинградское ш 9 км от МКАД Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: объекты коммунального и складского назначения: производственные и строительные базы, склады, производство, автосервисы, объекты оптовой торговли, магазины стройматериалов, объекты по обработке втор. сырья. Прямая продажа от собственника. выгодное расположение - вблизи развязки с Шереметьевским ш - 50м и платной автодорогой "Москва - Санкт -Петербург" -300м Расположение является весьма перспективным, учитывая развитие данной территории. А именно строительство, терминала Шереметьево-3, аэропорт Шереметьево - 400м участок в собственности, Коммуникации: Свет, вода, газ Безопасность: Территория огорожена, видеонаблюдение, охрана есть возможность увеличения до 12 ГА

## ★ Участок 40 сот. (промназначения)

№ 714669943, размещено 02 сентября в 23:10  1286 (+5)



Площадь: 40 сот.

Адрес: Московская область, Мытищи, Ярославское шоссе, д.111, к.1

Продаётся земельный участок 40 соток промназначения на землях населённых пунктов для производственно-промышленного назначения, расположенный в черте г.Мытищи в окружении многоэтажных домов. Участок правильной формы, подъезд к участку с Олимпийского проспекта. Собственность.

Главная > Продажа > Земли промышленного назначения > Земли под производство > Московская область > городской округ Балашиха

## Земля промышленного назначения в городе Балашиха 0,867 га

41 000 000 RUB

471 264 RUB за сотку

лот 19068

Фото Карта



### Местоположение

Балашиха, городской округ Балашиха,  
Московская область

Шоссе: Щелковское шоссе

От МКАД: 8 км

### Площадь

Участка: 0.87 га

### Цели использования:

Земли под производство

### Участок

Площадь: 0.87 га

Характеристики:  
Ровный

Вид права: Собственность

Категория земли:  
Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:  
для производственных нужд и подъездной дороги

### Коммуникации

Электричество: По границе  
Газ: Рядом

Водоснабжение: По границе

### Описание

Участок находится вблизи нового строящегося 22 микрорайона Балашихи. Продажа с торгом!



Все объявления в Красногорске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

## Участок 97 сот. (промназначения)

Размещено 19 августа в 17:10. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена **46 000 000 руб.**

Агентство **NOVA**  
на Avito с октября 2010

Контактное лицо **Галина**

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**Не соглашайтесь на предоплату,**  
если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город **Московская область, Красногорск**

Адрес [Светлые горы](#)



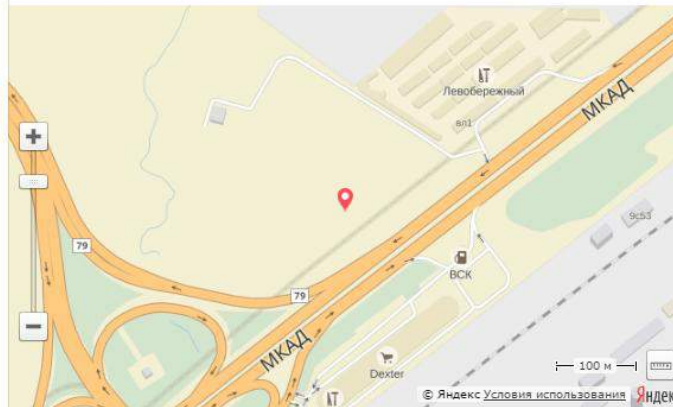
Продам участок 97 сот., земли промназначения, 8 км до города

Продается участок 9700 м2. 8 км от МКАД по Пятницкому шоссе. Для размещения офисно-производственного комплекса. Категория земель - "земли населенных пунктов". Газ по границе, есть возможность подключения электричества и воды. Удобное расположение и заезд. Оперативный показ.



Расстояние до города: 1 км; Площадь: 318 сот.

Адрес: Московская область, Химки, г. Химки.



Продаётся земельный участок 3,18 га, расположенный в г. Химки, восточной границей участок примыкает к оптовому рынку "Левый берег". С западной границы от земельного массива находится Коровинская развязка. Юго-восточной границей объект примыкает к МКАД. Земельный массив правильной формы. Участок представляет собой поле, рельеф преимущественно ровный. Удобный транспортный подъезд. В 700 м от объекта находится строящийся жилой комплекс "Левобережный". В 3 км от участка проходит Дмитровское шоссе. Земельный массив огорожен. Категория: земли промышленности. Вид использования земли: промышленное использование. Земельный участок целесообразно использовать под строительство промышленно-складского комплекса, под торгово-развлекательный центр. Цена: 70 000 долларов сотка.



### 1.6. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 56. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2016 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственн о-складская		Земельны е участки Продажа	
	Аренда	Продаж а	Аренда	Продаж а	Аренда	Продаж а	Аренда	Продаж а		
<b>Крупные города</b>										
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-	
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)	
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-	
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)	
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)	
Санкт-Петербург		5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)	
Среднее по крупным городам	март 2016 г.	10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5	12,9
	март 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
	ноябрь 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
<b>Средние города</b>										
Владивосток	7-10 (8,5)	10-15 (12,5)	-	14-18 (16)	9-11 (10)	11-16 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-	
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	10-18 (14)	-	9-16 (12,5)	9-12 (10,5)	10-16 (13)	12-18 (15)	
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	12-15 (13,5)	8-10 (9)	11-16 (13,5)	-	14-17 (15,5)	-	
Ставрополь	6-10 (8)	12-16 (14,0)	9-14 (11,5)	10-17 (13,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	8-15 (11,5)	12-20 (16)	14-19 (16,5)	
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)		13-19 (16,5)	13-16 (14,5)	
Тверь	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	12-16 (14)	9-13 (11)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-18 (16)	13-16 (14,5)	
Среднее по средним городам	март 2016 г.	7,9	11,8	10,6	14,2	10,5	13,7	10,5	15,2	15,1
	март 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
	ноябрь 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>										
Московская область	март 2016 г.	8-12 (10)	11-18 (14,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	10-14 (12)	11-16 (13,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-15 (14)
	март 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
	ноябрь 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

\*В Санкт-Петербурге скидки на эконом-класс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

Примечание. В скобках указано среднее значение.  
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

2016 08 01	1.84
2016 08 02	1.88
2016 08 03	1.88
2016 08 04	1.84
2016 08 05	1.91
2016 08 08	1.91
2016 08 09	1.86
2016 08 10	1.83
2016 08 11	1.89
2016 08 12	1.85
2016 08 15	1.90
2016 08 16	1.92
2016 08 17	1.90

**ЦИАН**

Однцово, учас...  
110 000 000 руб

Детали Детали  
О компании

2016 08 18	1.89
2016 08 19	1.93
2016 08 22	1.88
2016 08 23	1.88
2016 08 24	1.89
2016 08 25	1.91
2016 08 26	1.96
2016 08 29	1.90
2016 08 30	1.91
2016 08 31	1.90
2016 09 01	1.90
2016 09 02	1.95
2016 09 06	1.90
2016 09 07	1.89
2016 09 08	1.98



Таблица 4.3.5

**Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями  
нефинансовым организациям в рублях**

	В том числе субъектам малого и среднего предпринимательства															
	Всего					В том числе субъектам малого и среднего предпринимательства										
	до 30 дней, включая "до востребо- вания"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года "до востребо- вания"	до 1 года, включая "до востребо- вания"	свыше 1 года	свыше 3 лет	от 1 года до 3 лет	до 30 дней, включая "до востребо- вания"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года "до востребо- вания"	до 1 года, включая "до востребо- вания"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
<b>2015 год</b>																
январь	19,59	20,70	20,20	19,50	19,86	15,32	14,87	15,09	19,25	19,00	18,94	18,68	18,86	17,89	17,77	
февраль	17,46	18,51	19,05	18,50	18,14	17,75	15,03	16,36	18,41	19,14	19,42	18,96	19,05	18,34	17,63	
март	16,89	18,38	18,77	18,73	17,91	17,21	15,31	16,45	18,05	19,20	19,67	19,05	19,12	18,02	17,38	
апрель	16,36	17,98	18,32	17,40	17,17	17,31	14,38	15,80	18,22	18,56	19,18	18,97	18,88	18,18	17,64	
май	14,92	16,54	16,49	17,18	16,02	16,93	15,06	16,25	18,22	18,63	18,69	18,45	18,52	18,24	17,57	
июнь	14,26	16,33	16,93	16,17	15,51	15,62	14,37	15,12	18,14	18,43	18,25	17,92	18,11	16,79	16,67	
июль	13,33	15,55	16,10	15,36	14,65	15,41	14,10	14,87	18,10	17,92	17,72	17,38	17,61	17,01	16,81	
август	12,54	15,42	15,93	15,36	14,24	14,88	14,08	14,58	17,85	17,25	17,44	17,23	17,33	16,49	15,52	16,19
сентябрь	12,43	15,06	15,14	15,21	13,97	14,38	13,97	14,19	16,59	16,79	17,62	16,83	16,97	16,17	14,23	15,46
октябрь	12,19	14,74	15,66	14,56	13,58	14,39	14,40	14,39	17,94	16,93	17,21	16,73	16,96	16,21	14,40	15,29
ноябрь	12,32	15,00	15,40	14,86	13,75	14,58	13,57	14,17	16,93	17,13	16,72	16,53	16,72	16,35	15,06	16,02
декабрь	12,39	14,36	15,17	14,68	13,80	13,67	12,07	12,95	16,19	16,83	16,60	16,26	16,44	15,56	14,21	15,05
<b>2016 год</b>																
январь	12,08	14,27	14,21	14,71	13,37	14,00	13,13	13,67	16,76	16,67	16,63	16,27	16,46	15,93	15,30	15,73
февраль	12,06	13,69	15,22	14,78	13,41	13,44	13,09	13,32	15,72	16,64	16,50	16,24	16,35	15,85	15,58	15,78
март	11,96	14,06	14,27	14,55	13,24	13,69	13,98	13,78	15,63	16,21	16,59	15,98	16,14	15,66	14,90	15,44
апрель	11,86	13,83	14,87	14,06	13,00	13,93	13,77	13,88	16,64	16,30	16,48	16,30	16,36	15,97	15,03	15,67
май	11,77	13,64	14,68	14,37	13,06	13,81	14,33	13,97	16,30	16,36	16,49	16,17	16,31	15,76	15,49	15,66
июнь	11,41	13,69	14,44	13,95	12,71	13,68	13,65	13,67	15,95	16,29	16,00	15,88	15,99	16,06	14,76	15,56

Таблица 4.3.6

**Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в долларах США**

(% годовых)

	Всего										В том числе субъектам малого и среднего предпринимательства									
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года				
<b>2015 год</b>																				
январь	4,56	7,14	7,71	8,92	6,78	9,26	8,68	8,80	9,39	9,62	10,09	12,41	11,39	12,38	10,71	11,41				
февраль	4,36	9,43	7,85	9,91	7,27	8,27	7,48	7,66	8,94	11,09	10,69	12,03	11,24	11,50	10,64	11,12				
март	5,27	7,16	7,35	9,20	6,78	7,95	8,19	8,08	12,72	10,89	10,95	10,89	11,02	11,33	10,84	10,98				
апрель	4,35	7,27	8,73	9,48	7,74	9,28	9,56	9,40	11,73	10,12	10,52	11,20	11,04	11,15	11,76	11,52				
май	4,36	6,72	8,14	9,72	7,36	8,74	8,38	8,43	12,92	10,62	11,88	11,53	11,63	9,01	8,42	8,99				
июнь	3,46	7,26	5,28	7,82	6,20	9,47	9,13	9,24	11,51	8,65	11,51	11,06	10,73	10,24	8,04	8,48				
июль	5,33	7,00	6,69	7,97	7,13	7,86	8,87	8,13	12,67	10,28	9,88	7,76	8,65	10,20	10,43	10,30				
август	3,19	6,82	6,58	8,44	6,46	8,59	9,08	8,97	11,91	11,21	10,71	8,55	9,53	12,03	9,44	10,70				
сентябрь	5,17	4,94	6,70	5,23	5,39	6,92	7,54	7,32	12,53	10,96	11,41	10,64	11,06	10,25	9,11	9,29				
октябрь	2,33	7,12	8,00	6,88	6,69	8,83	8,38	8,56	-	10,21	10,32	10,63	10,37	10,50	8,91	9,07				
ноябрь	3,69	8,59	7,31	5,88	5,86	6,49	7,59	7,01	13,25	11,50	10,55	7,67	8,89	10,47	8,14	8,71				
декабрь	3,36	5,42	5,80	6,41	5,88	6,52	7,19	6,86	7,11	10,96	8,00	8,11	8,44	10,85	9,17	9,40				
<b>2016 год</b>																				
январь	3,17	5,00	5,68	7,85	5,25	6,73	7,77	6,93	6,43	10,94	7,68	9,14	9,09	11,00	8,59	10,09				
февраль	4,18	6,29	5,50	8,42	6,19	7,83	7,46	7,65	12,20	12,56	11,07	10,36	11,33	10,70	8,59	9,59				
март	3,54	6,72	4,93	6,15	5,34	7,88	8,07	8,01	12,39	11,75	10,59	8,49	9,93	9,71	8,28	8,81				
апрель	2,61	6,93	5,70	8,81	6,24	8,52	7,50	7,74	13,23	13,64	10,48	10,43	10,72	9,96	7,82	8,39				
май	3,80	5,51	5,64	7,16	5,87	6,53	7,56	7,45	-	13,30	10,62	8,60	9,45	7,43	7,99	7,73				
июнь	4,38	6,30	4,72	5,36	5,17	6,39	5,26	5,60	11,82	12,06	10,01	9,13	11,10	8,30	6,58	7,24				



rk-interfax.ru/Regions/BranchFactors.aspx?tabID=region



## Эквивалентные коэффициенты

Региональное представление

\* Среднеотраслевой уровень собственного оборотного капитала (в % к выручке)   
 † Московская область   
 ‡ 40 - Производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды   
 †† 2014

 Построить

Средний уровень собственного оборотного капитала (в % к выручке), Московская область, 2014 год

Вид деятельности	Объем выру				
	Всего	< 10	10-30	30-100	100-3
Производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	-4,82	4,15	-77,52	-31,28	-31,28
Производство, передача и распределение электроэнергии	-8,78	-49,40	-122,33	-54,16	-54,16
Производство, передача и распределение электроэнергии	-15,17	-41,73	-155,50	-69,80	-69,80
Производство электроэнергии	-101,04	-542,73	-80,72		
Производство электроэнергии тепловыми электростанциями	-86,73	-494,07	-80,72		
Производство электроэнергии прочими электростанциями и промышленными блок-станциями	-134,51	-134,51			
Передача электроэнергии	-24,55	32,82	-373,06	-73,69	-73,69
Распределение электроэнергии	2,49	-102,70	-17,07	-10,68	-10,68
Деятельность по обеспечению работоспособности электростанций	4,78	47,18	-2,77	0,76	0,76
Деятельность по обеспечению работоспособности тепловых электростанций	-23,89		-23,89		
Деятельность по обеспечению работоспособности атомных электростанций	4,73			0,76	0,76
Деятельность по обеспечению работоспособности тепловых электростанций	4,03	36,21	8,92	-118,85	-118,85
Производство электроэнергии	0,89	-0,71		0,90	0,90
Деятельность по обеспечению работоспособности электростанций	0,90			0,90	0,90
Передача электроэнергии	-13,68		9,86	-15,60	-15,60
Распределение электроэнергии и торговли электроэнергией	6,53		13,82	2,27	2,27
Распределение электроэнергии	1,27			3,02	3,02
Торговля электроэнергией	6,75			-1,40	-1,40
Деятельность по обеспечению работоспособности электрических сетей	4,38		13,82	3,58	3,58
Производство и распределение газообразного топлива	15,24	-145,74	11,49		
Производство и распределение газообразного топлива	-51,87	-145,74	11,49		
Распределение газообразного топлива	-51,87	-145,74	11,49		
Распределение газообразного топлива: торговля газообразным топливом, подаваемым по распределительным сетям	15,30				
Распределение газообразного топлива	15,30				
Производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	-2,85	83,21	-6,47	-12,18	-12,18
Производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	-2,55	91,14	-5,67	-15,47	-15,47
Производство пара и горячей воды (тепловой энергии)	2	16,38	-1	-16,66	-16,66
Производство пара и горячей воды (тепловой энергии) тепловыми электростанциями	-17,58	-5069,92			
Производство пара и горячей воды (тепловой энергии) прочими электростанциями и промышленными блок-станциями	5,44			5,44	5,44
Производство пара и горячей воды (тепловой энергии) котельными	2,22	-75,70	1,73	-21,30	-21,30
Передача пара и горячей воды (тепловой энергии)	10,56	-58,97		34,95	34,95
Распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	-20,28	298,26	74,18	-17,89	-17,89
Деятельность по обеспечению работоспособности котельных	2,82	-67,83	4,86	8,41	8,41
Деятельность по обеспечению работоспособности тепловых сетей	7,17	0,47	0,41		

### **13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. CD ДИСК С ДОКУМЕНТАМИ ЗАКАЗЧИКА**