

14	Внешние и внутренние сети промплощадки (магистральный участок теплотрассы), назначение: сооружение, протяженность: 607 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 9а, Литера: Л, Кадастровый № 50:45:0040403:125	Л	<p>1 - Тепловая и ГВС сети лит. Л Общая протяженность магистральных внутренних и внешних сетей по трассе (подземного, надземного) (с учетом округления) составляет 607м. В том числе: - проходном канале 2400*2400 (отопление 2 трубы d=300мм, горячая вода, 2 трубы d=200мм) составляет 189м; - по эстакаде (отопление 2 трубы d=300мм, горячая вода 2 трубы d=200 мм) составляет 182 м; - лотке (отопление 2 трубы d=300мм - 118м, отопление d=200 мм 118 м) составляет 236м. Общая протяженность тепловой и ГВС сети (подземного, надземного) с учетом округления составляет 793,0 м.п. (в том числе 186,0м п. по акту разграничения проходит по территории промплощадки ЦНИИМаш.) Материал труб - сталь d - 300мм, 200мм, количество камер - 6 шт. Год завершения строительства тепловой и ГВС сети - 1981г. Врезка отопление 2 трубы d=300мм Не учтеный в ТП внешний отвод теплотрассы отопления 2 трубы d=300мм, L=240м</p>	Общее состояние удовлетворительное	Протяженность, м	607,00	60,00%
15	Откатные ворота в сборе и шлагбаум, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	-	<p>Находится на чужом земельном участке - Установлены на муниципальном ЗУ кад.№ 50:45:0040403:64 Ворота Автоматические, с электроприводом. Размеры: 5300x2000мм Шлагбаум автоматический, мод. Nice X-BAR Серийный номер: 001495/M11/09, На 4 м.</p>	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м2	10,60	60,00%

16	фекальная канализация, назначение: канализация, протяженность: 937 м, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: 2Л, 3Л, Кадастровый № 50:45:0040403:127	2Л, 3Л	<p>1 - Самотечная фекальная канализация лит. 2Л; 2 - напорная фекальная канализация лит. 3Л.</p> <p>2Л - самотечная фекальная канализация проходит по территории, расположенной по адресу: г. Королев, Ярославский проезд, д. 9А до КНС, расположенной на указанной территории.</p> <p>Протяженность сети по трассе 6125 м, протяженность трубопровода 612,5 м, материал труб - чугун, керамика, условный диаметр - 100,150,200 мм.</p> <p>3Л - напорная фекальная канализация проходит от КНС, находящейся на территории расположенной по адресу: г. Королев, Ярославский проезд, д. 9А и далее по территории предприятий МУП "Автобытдор", ООО ПКФ "Стройбетон" через камеру гашения до существующей фекальной канализации.</p> <p>Протяженность сети по трассе 324,2 м, протяженность трубопровода 324,2 м. Материал труб - сталь, d - 150мм.</p> <p>Количество колодцев - 22 шт.</p> <p>Протяженность трассы 936,7м.</p> <p>Протяженность трубопровода 936,7м.</p> <p>Год ввода в эксплуатацию: 1981г.</p>	Общее состояние удовлетворительное	Протяженность, м	937,00	60,00%
17	Дороги и площадки, назначение: Нежилое здание, площадь: 12000 м2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: 1, Кадастровый № 50:45:0040403:981	1	Асфальтобетонное покрытие S=12000 кв.м.	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м ²	12 000,00	60,00%
18	Сооружение РУ 1 эт. кирпичное, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	-	Размеры: 7,75-2,40-3,50м;	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м ²	18,60	60,00%

19	Трансформаторная подстанция "Хвойная", назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	0	2КТПБ-630/10/04У1 2008г. Границей балансовой принадлежности между ОАО "МОЭСК" и Потребителем являются: контактные соединения между кабельными наконечниками КЛ-10 кВ фид.52,53 и ошиновкой выключателей в соответствующих ячейках №52,53 РУ-10 кВ ПС-257. Электрическая сеть потребителя: 1.КЛ 10 кВ фид.52,53 от РУ-10 кВ ПС-257 "Хвойная" до КТП-1 Потребителя (фид.52-АСБ-10 3х240, L=0,347км; фид.53-АСБ-10 3х240, L=0,341км); 2.КТП-1 Потребителя (РУ-10 кВ: 6хКСО- 386Б с ВНА-10/630;Тр-ры: 2хТМГ- 630/10/0,4; РУ-0,4 кВ: 7хЩО-70 с ВА53- 43); 3. отходящие от КТП-1 фидера 0,4 кВ и внутреннее электрооборудование Объекта Потребителя находится на балансе Потребителя.	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м ²	7,50	60,00%
20	Ворота SPU 40, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	0	Установлены в Сооружение Дизель сервис	Общее состояние хорошее			30,00%
21	ливневая канализация, назначение: канализация, протяженность: 1567 м, этаж: 1, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: Л, 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:133	л, 1Л	1 - самотечная ливневая канализация лит. Л; 2 - напорная ливневая канализация лит. 1Л	Общее состояние удовлетворительное	Протяженность, м	1 567,00	60,00%
22	Ворота SPU 40 F-42, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	0	Установлены в Сооружение Дизель сервис	Общее состояние хорошее			30,00%
23	железнодорожный подъездной путь, назначение: сооружение, протяженность: 810 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:292	1Л	ж/д путь шпалы ж/б.	Общее состояние удовлетворительное	Протяженность, м	810,00	60,00%

24	навес, назначение: навес, площадь: 192 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г, Кадастровый № 50:45:0040403:275	Г	Конструкция из бетонных блоков, перекрытие из ж/б плит	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м ²	192,00	60,00%
25	Внешние и внутренние сети промплощадки (канализационная станция ливневых вод): нежилое, площадь: 407,6 м2, этаж: 2, в том числе подземных 1 адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9а, Литера: М, М1, Кадастровый № 50:45:0040403:824	М, М1	1 этажное, площадь 407,6 м2, кирпич, фундамент ленточный, кровля мягкая	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м ²	407,60	60,00%
26	навес, назначение: навес, площадь: 96 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г1, Кадастровый № 50:45:0040403:277	Г1	Конструкция из бетонных блоков, перекрытие из ж/б плит	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м ²	96,00	60,00%
27	Сооружение 1 этажное склад: назначение: сооружение, площадь: 4 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	-	2,0х2,0х2,5 м. Сооружение из бетонных блоков оштукатуренное со скатной крышей из шифера.	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м ²	4,00	60,00%
28	Сооружение компрессорная 2-х этажное: назначение:нежилое, площадь: 84 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	-	2-х этажное сооружение, пол - бетон, стены - сэндвич-панели. Размеры 12х7х8,9 м.	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м ²	84,00	60,00%
29	Сооружение 1 эт. пост охраны : назначение: сооружение, площадь: 16,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б, Литера: нет	-	1 этажное, наружный обмер 4,7х3,5х4,2 м., (ДхШхВ) красный кирпич, фундамент ленточный	Общее состояние хорошее	Площадь, м ²	16,50	30,00%

30	Пункт пересыпки цемента, назначение: Пункт пересыпки цемента, площадь: 47 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, корп М4, Литера: М4, Кадастровый № 50:45:0040403:296	М4	Металлический бункер на ж/б основании	Общее состояние удовлетворительное	Площадь, м ²	47,00	60,00%
31	эстакада, назначение: эстакада, протяженность: 90 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Ж, Кадастровый № 50:45:0040403:270	Ж	Металлоконструкция обшитая профлистом	Общее состояние удовлетворительное	Протяженность, м	90,00	60,00%

Оценка рыночной стоимости оборудования затратным подходом

Таблица 6. 28 Физические характеристики объектов оценки (оборудование)

№№ п/п	Инвентарный номер	Местоположение объекта оценки или номер позиции на плане (цех, завод)	Документы, подтверждающие право собственности на объект оценки (дата и номер)/Договор залога	Код по ОКОФ	Полное наименование объекта оценки	Тип, марка	Количество	Назначение и краткая техническая характеристика объекта оценки	Год выпуска	Дата ввода	Первоначальная стоимость по бух. учёту (без НДС), руб	Остаточная стоимость по бух. учёту (без НДС), руб.	Состояние объекта оценки	Физический износ (Иф), %	Нормативный срок в соответствии с группой амортизации, лет
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
ИМУЩЕСТВО															
1	П5758 - П5760, П5773 - П5775, П5778	МО, г.Королев, Ярославский пр., д.12		14 2924633	Технологическая линия "Виброформ-1М" Инв№000000902 в т.ч. Линия "Рифей-Универсал" Инв№000000501, в том числе:	Рифей-Универсал	1	Установка полусухого вибропрессования для производства стеновых материалов, а также изделий для благоустройства территории. Производство: Россия	2012	30.12.2012	5 762 916,82	477 127,14	Удовлетворительное	47,00	15
1.1	П5758				Камнерезный станок		1								
1.2	П5759				Вибропресс		1								
1.3	П5759				Модуль разгрузки смеси		1								
1.4	П5759				Модуль подачи поддонов		1								
1.5	П5759				Пульт управления		1								
1.6	П5760				Таль электрическая канатная г/п 1 тн.		1								
1.7	П5775				Матрица для вибропресса		6								
2	Л109	МО, г.Королев, Ярославский пр., д.12	Договор купли-продажи с Центральным межрегиональным отделением ГУ при Правительстве РФ "Российский фонд федерального	14 2924621	Склад под цемент (5 банок) 79,5 кв.м Лит. Е2-Е6(залог БМ) Инв№000000847, кадастровый № 50:45:0040403:697 в том числе:		1	Комплекс оборудования и сооружений для приёмки, хранения и выдачи цемента. Производство: Россия	2012	30.12.2012	10 265 475,64	4 556 031,33	Удовлетворительное	47,00	15
2.1	П5695		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Влагомаслоотделитель		1								
2.2	Л109, Л109/1, Л109/2, Л109/3, Л109/4		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Силос цементный 400тн		5								
2.3	П5806, П5809		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Фильтр цемента WAMGROUP		2								
2.4	П5797				Двух ходовый переключатель потока цемента с трубопроводом		2								
2.5	П5841 - П5843				Загрузочный трубопровод		3								
2.6	П5801				Навес на силосами цемента		1								
2.7	П5794, П5795				Пневматический боковой разгрузитель		2								
2.8	П5830, П5832				Приемный бункер с вибратором		2								
2.9	П5796, П5834, П5835				Ресивер		3								
2.10	П5807, П5808				Фильтр цемента		2								

Оценка рыночной стоимости оборудования затратным подходом

2.11	П5818 П5827, П5829, П5831				Шнековый питатель L-4м		4										
2.12	П5798, П5802				Шнековый питатель, L-4 м		2										
2.13	П5799, П5803				Шнековый питатель, L-2.5 м		2										
2.14	П5796, П5800				Элеватор ЭЛГ-450		2										
3	П5697	В сооружении Л100	38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.	14 2912131	Компрессор EANA Инв№000000420	Gardner Denver ES 55	1	Производ-сть 9700 л/мин. Производство: США	2012	30.12.2012	717 914,85	50 346,78	Удовлетворительное	60,00	5		
4	П5698	В сооружении Л100	38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.	14 2912131	Компрессорная станция Инв№000000442	Gardner Denver ES 55	1	Производ-сть 9700 л/мин. Производство: США	2012	30.12.2012	805 084,75		Удовлетворительное	60,00	5		
5	П5484	Установлен рядом с Л109, Л109/3, Л109/4		14 2925183	Элеватор ЭЛГ-450 h-24м + обстройка головки элеватора Инв№000000276	ЭЛГ-450	1	Производительность, т/час: 100. Ширина ленты, мм: 500; Высота подъёма 24 м. Производство: Россия	2012	30.12.2012	644 067,80	314 259,57	Удовлетворительное	60,00	10		
6	П5485	Установлен рядом с Л109, Л109/3, Л109/4		14 2925183	Элеватор ЭЛГ-450 h-24м + обстройка головки элеватора Инв№000000275	ЭЛГ-450	1	Производительность, т/час: 100. Ширина ленты, мм: 500; Высота подъёма 24 м. Производство: Россия	2012	30.12.2012	644 067,80	314 259,57	Удовлетворительное	60,00	10		
7	Л107, Л108, Л108/1, Л108/2	МО, г.Королев, Ярославский пр., д.12	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 05.12.2007 №RU50302000-200	14 2924621	Склад под цемент №2 (3 банки+1=4) 126,3 кв.м Лит.М1,М2,М3(залог БМ), Инв№000000848, кадастровый № 50:45:0040403:263 в том числе:		1	Комплекс оборудования и сооружений для приёмки, хранения и выдачи цемента. Производство: Россия	2012	30.12.2012	15 258 324,56	4 916 662,75	Удовлетворительное	47,00	15		
7.1	П5819, П5821, П5823, П5825, П5826		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Бункер цемента, 65 т		5										
7.2	П5828		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Бункер цемента, 65 т		1										
7.3	П5837, П5839		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Камерный насос		2										
7.4	Л107, Л108, Л108/1, Л108/2		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Силос цементный, 800 тн		3										
7.5	П5785		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Элеваторы		1										
7.6	П5796		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Элеваторы		1										
7.7	П5849				Газовый балон		1										
7.8	П5790 - П5793, П5796				Пневматический боковой разгрузатель		5										
7.9	П5850 - П5852				Пневмокамерный насос		3										
7.10	П5787, П5789				Приемный бункер с вибропитателем		2										
7.11	П5796				Силос цемента		1										
7.12	П5815, П5816, П5796				Фильтр цемента		3										
7.13	П5786, П5788				Шнековый питатель		2										

Оценка рыночной стоимости оборудования затратным подходом

7.14	П5820, П5822, П5824				Шнековый питатель L-3м		3									
7.15	П5849				Щит управления		2									
7.16	П5813, Л5814, Л5817				Элеватор ЭЛГ-450		3									
8	П5833	МО, г.Королев, Ярославский пр., д.12	38-177/18/480-14- ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.	14 2915374	Монжус пневмокамерный насос для перекачки цемента + фильтр Инва№000000281	НО-324М	1	Производительность, т/ч: 60. Рабочий объем емкости, куб.м/ч: 1,25; Приведенная дальность подачи, м: 400; Габаритные размеры, мм: 1456x1456x2470. Производство: Россия	2006	01.07.2006	280 069,49	61 610,39	Удовлетворитель ное	60,00	7	
9	П5693	МО, г.Королев, Ярославский пр., д.12	38-177/18/480-14- ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.	14 2912131	Компрессор ESP 55/7,5 EANA Инва№000000143	Gardner Denver ESP 55	1	Производ-сть 9700 л/мин. Производство: США	2012	30.12.2012	972 116,06	336 339,12	Удовлетворитель ное	60,00	5	
10	Л112/1	МО, г.Королев, Ярославский пр., д.12	Постановление главы г. Королева МО от 04.10.2006 №2121; Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченных строительст	14 2924622	БРУ (серый) 508,2 кв.м Лит.И (залог БМ), Инв№000000169, кадастровый № 50:45:0040403:286 в том числе:	БРУ	1	Производительность до 60 м3/ч. Производство: Россия	2012	30.12.2012	13 100 124,32	5 921 729,12	Удовлетворитель ное	47,00	15	
10.1	Л112, П6752		38-177/18/480-14- ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Бункер наполнителей 7 фракций по 20 куб.м		7									
10.2	П6768, П6773		38-177/18/480-14- ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Дозатор воды		2									
10.3	П5958, П5959		38-177/18/480-14- ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Дозатор добавок 33 л.		2									
10.4	П6758, П6761		38-177/18/480-14- ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Дозатор цемента		2									
10.5	П6792		38-177/18/480-14- ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Компрессорная установка Бежецкого мод. С-415М 2004г., С-415М1 2001г. Доп. ресивер 230 л. 1 шт.		2									
10.6	П6759, П6760		38-177/18/480-14- ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Конвейер-дозатор заполнителей 1- 2,5м		2									
10.7	П6784		38-177/18/480-14- ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Силос цемента на 60 тн		1									
10.8	П6757, П6762		38-177/18/480-14- ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Смеситель СБ-138Б		2									
10.9	П6766, П6772		38-177/18/480-14- ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Шнек L-3,25м		2									
10.10	П6769, П6771		38-177/18/480-14- ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Шнек L-2м		2									
10.11	П6782, П6787		38-177/18/480-14- ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Элеватор		2									
10.12	П6770				Бункер питатель минерального порошка		1									
10.13	П6765, П6775				Бункер питатель цемента с вибратором		2									
10.14	П6753				Верстак столярный с тисками		1									

Оценка рыночной стоимости оборудования затратным подходом

10.15	П6791				Вибропитатель на выгрузной воронке		1										
10.16	П6767				Дозатор		1										
10.17	П6774				Дозатор хим.добавок		1										
10.18	П5956				Емкость для воды		2										
10.19	П5956, П6754 - П6756				Емкость металлическая		5										
10.20	П6793				Емкость пластиковая		1										
10.21	П6781				Конвейер ленточный		1										
10.22	П6781, П5960				Конвейер инертных материалов		2										
10.23	П6776 - П6779				Конвейер-бункер питатель инертных материалов 1-2,5м с вибратором		4										
10.24	П6763				Кондиционер POLAR BEAR мод. KSR-EQ7PF		1										
10.25	П6763				Монитор HP мод. L1706V 2006г		2										
10.26	П6763				Монитор SAMSUNG мод. E1720NR 2012г.		1										
10.27	П6789				Пневмокамерный насос мод.Монжус 1200-6		1										
10.28	Л112/1, П6791				Приемный бункер инертных материалов с вибратором		1										
10.29	П6753				Распределительный щит		1										
10.30	П6780				Сеялка барабанная с вибропитателем		1										
10.31	П6790				Силос минерального порошка		1										
10.32	П6763				Системный блок		1										
10.33	П6763				Телефон, мод. CISCO SPA502G		1										
10.34	П6783				Тельфер электрический г.п 2 тн.		1										
10.35	П6793				Тепловентилятор Volcano		1										
10.36	П6785				Фильтр цемента		1										
10.37	П6790				Фильтр цемента WAMGROUP 2012г.		1										
10.38	П6770				Фильтр цемента WAMGROUP 2011г.		1										
10.39	П6764, П6786				Шкаф управления		2										
10.40	П6753, П6793				Щит с автоматами		2										
10.41	П6753, П6794				Щит силовой		2										
10.42	П6753, П6763, П6764, П6792				Щит управления		4										
11	Л113	МО, г.Королев, Ярославский пр., д.12	Договор купли-продажи №Д/03-052/1039 от 28.08.03	14 2924622	Большой автоматический растворный узел (синий) 384,4 кв.м Лит.В,В1 (залог БМ), Инв№000000163, кадастровый № 50:45:0040403:281 в том числе:	БРУ	1	Производительность до 60 м3/ч. Производство: Россия	2012	30.12.2012	14 086 721,91				Удовлетворительное	47,00	15
11.1	П5910, П5955 Л113/3				38-177/18/480-14-ЭДИ311 от 31.12.2014г.		8										
11.2	П6801, П6802, П6831, П5953, П5954, П5957				38-177/18/480-14-ЭДИ311 от 31.12.2014г.		8										

Оценка рыночной стоимости оборудования затратным подходом

11.3	П6818		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Дозатор воды	1													
11.4	П6811		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Дозатор добавок	4													
11.5	П6797, П6798		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Дозатор заполнителей	2													
11.6	П6800		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Дозатор цемента	1													
11.7	П6828		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Силос цемента на 60 тн	1													
11.8	П6806, П6807, П6813, П6825, П6827		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Технологическое оборудование для загрузки микрокремня* - Модификатор	1													
11.9	П6808		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Шнек D-280мм, L-4м	1													
11.10	П6821, П6822, П5952		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Элеваторы ЭЛГ-450	2													
11.11	П6805				Бункер питатель инертных материалов (для щебня) с вибратором	1													
11.12	П6810				Бункер питатель инертных материалов (для песка) с вибратором	1													
11.13	П6816				Грохот	1													
11.14	П6809				Дозатор минерального порошка	1													
11.15	П6801				Емкость расходная, металлическая	1													
11.16	П6820				Емкость для воды	1													
11.17	П6829 - П 6831				Емкость металлическая	3													
11.18	П6802, П6803				Емкость пластиковая	2													
11.19	П6819				Емкость расходная	4													
11.20	П5955				Конвейер наклонный инертных материалов	1													
11.21	П6804				Кондиционер POLAR BEAR мод. KSR-E07PF	1													
11.22	П6804				Монитор, мод. ACER V173 2010г.	1													
11.23	П6794				Приемный бункер инертных материалов	1													
11.24	П6817				Сеялка барабанная	1													
11.25	П6826				Силос минерального порошка	1													
11.26	П6796				Смеситель планетарно-роторный	1													
11.27	П6804				Телефон, мод. CISCO SPA502G	1													
11.28	П6820				Трубопровод подачи цемента d=100 мм., L=159 м.	2													
11.29	П6823, П6824				Фильтр цемента WAMGROUP 2012г.	2													
11.30	П6812				Шкаф управления	2													
11.31	П6799, П6814, П6815				Шнековый питатель	3													

Оценка рыночной стоимости оборудования затратным подходом

11.32	П6804, П6812, П6819, П6820				Щит управления		5										
11.33	П6795				Щит силовой		1										
11.34	П6795				Щит электрический с автоматами		1										
12	П6795		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.	14 2912131	Компрессор С-416М Инв№000000958	С-416М	1			14.03.2013	54 569,49	18 049,05	Удовлетворительное	60,00	5		
13	Л104, Л104/1		Постановление главы г.Королева МО от 04.10.2006 №2121	14 2924622	Бетонный завод "Белый" (зеленый) 33,2 кв.м Лит.З(залог БМ) Инв№000000135, кадастровый № 50:45:0040403:272 в том числе:		1			30.12.2012	15 654 072,78	8 908 031,36	Удовлетворительное	47,00	15		
13.1	П5739, П5740, П5985		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Бункер наполнителей 4 фракций по 20 куб.м		4										
13.2	П5963		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Дозатор воды		1										
13.3	П5732, П5733		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Дозатор добавок		4										
13.4	П5724, П5725, П5731, П5962		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Дозатор заполнителей		4										
13.5	П5728		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Дозатор цемента		1										
13.6	Л104		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Комплект металлоконструкций для обшивки		1										
13.7	Л104		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Комплект обшивки РБУ		1										
13.8	П5770		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Компрессорная установка 630 л/мин, 10 атм		1										
13.9	П5736, П5739, П5964		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Силос цемента на 45 тн		2										
13.10	П5722		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Тарельчатый смеситель тип R 3.0	Liebherr RIM-3	1						Кольцевой тарельчатый смеситель Liebherr RIM 3.0. Завод № 9345147. Производительность - до 125 м3/ч. Производство: Германия				
13.11	П5720, П5745, П5747		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Технологическое оборудование для загрузки микрокремня		1										
13.12	П5740, П5742, П5755		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Элеватор		2										
13.13	П5778		38-177/18/480-14-ЗДИЗ11 от 31.12.2014г.		Элеватор ЭЛГ-450		1										
13.14	П5734				Бункер питатель с вибропитателем для щебня		1										
13.15	П5735				Бункер питатель с вибропитателем для песка		1										
13.16	П5748, П5750, П5753				Вертикальный многоступенчатый насос Calpeda		3										
13.17	П5744				Вибропитатель		1										
13.18	П5961				Видеорегистратор PROvision 4300Real		1										

Оценка рыночной стоимости оборудования затратным подходом

13.19	П5740, П5965				Двухходовый переключатель потока цемента	1												
13.20	П5748, П5749, П5753				Емкость для воды на 2000 лит.	3												
13.21	П5750, П5752				Емкость для воды на 12000 лит.	2												
13.22	П5712				Коммутатор Cisco Catalyst WS-C2950G-24	1	Производство: Китай											
13.23	П5712				Кондиционер Venterra VSA-07HR	1	Производство: Китай											
13.24	П5712				Контейнер управления	1												
13.25	П5756				Контейнер	1												
13.26	П5713				Монитор ACER AL1717A 2007г.	1	Производство: Китай											
13.27	П5714				Монитор BENQ GL2460-B 2013г.	1	Производство: Китай											
13.28	П5715				Монитор ACER V193W B 2009г.	1	Производство: Китай											
13.29	П5754				Приемный бункер для щебня и песка	2												
13.30	П5738				Ресивер PB500 11.02 500л.	1												
13.31	П5744				Силос минерального порошка	1												
13.32	П5716				Системный блок HP PRO 3500	1	Производство: Китай											
13.33	П5719				Станция насосная гидравлическая с электроприводом	1												
13.34	П5984				Станция насосная гидравлическая с электроприводом	1												
13.35	П5721				Таль электрическая г/п 2 тн.	1												
13.36	П5712				Телефон, мод. CISCO SPA502G	1	Производство: Китай											
13.37	П5748				Тепловентилятор Volcano	1	Производство: Польша											
13.38	П5730, П5740, П5966 - П5968, П5744				Фильтр цементный	5												
13.39	П5717				Шкаф управления БСУ	1												
13.40	П5726, П5727, П5746				Шнековый питатель	3												
13.41	П5751				Щит контроля уровня жидкости	1												
13.42	П5737				Щит гидравлической системы	2												
13.43	П5712, П5718				Щит с автоматами	2												
13.44	П5729, П5741				Щит управления	2												
13.45	П5723				Электротельфер г/п 0,5 тн.	1												
14	П6037, П6048, П6049, П6140, П6143, П6144, П6145, П6146, П6192	г. Королев, Ярославский проезд 5Б; г. Королев, Ярославский проезд 9А		14 2916100	SKD компл. 20-ти кубового самосвального кузова ZASLAW с комплектом гидравлич.оборуд-я HYVA	9	Комплект гидрофикации HYVA для MAN обеспечивает повышение функциональных возможностей и улучшение работоспособности. В комплект гидрофикации обычно входят масляной бак, коробка отбора мощности, пневматическое управление, клапан управления опусканием и подъемом кузова, фитинги и шланги, а также быстроразъемные соединения. Производство: Нидерланды	2012	30.12.2012						Удовлетворительное	60,00	10	
Итого Имущество:										115 880 454,94	51 901 566,35							

ТМЦ

Оценка рыночной стоимости оборудования затратным подходом

1	п6869	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2018		Аппарат высокого давления 15/20 Mini, помпа UDOR MC15/20S	UDOR	1	Напряжение - 380В Присоединенная мощность - 5,5 кВт Давление подачи (макс.) - 10 бар Рабочее давление - 200 бар Объем подаваемой насосом воды - 15 л/мин Производство - Италия	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
2	п5701	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2019		Бак мембранный, мод. Reflex N 1000 6 bar	Reflex	2	Вес, кг:120 Высота, мм:2465 Диаметр, мм:740 Длина, мм:740 Объем бака, л:1000 Диаметр колес 10-18"	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
3	п6240	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2020		Балансировочный станок GRUBER&STEIN HW-110N	GRUBER&STEIN	1	Ширина обода 2-10" Максимальный вес колеса 60 кг Время измерения 4 сек Мощность двигателя 0.25 кВт Габариты с закрытым кожухом 1140x900x1150 мм Габариты с поднятым кожухом 1140x1050x1450 мм Масса 110 кг	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
4	п0600	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2021		Баскетбольная стойка мобильная Spalding Silver 44"	Spalding	2	Размеры и вес в упаковке: 124 x 90 x 30 см / 55 кг Размеры шита (Ш.В.): 107 x 68 см Размеры основания (Д.Ш.): 122 x 71 см Объем основания: 106 л / - кг	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
5	п5931	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2022		Башмак тормозной железнодорожный на стойке		5	Вес 7 кг Габаритные размеры 503x98x147 мм На стойке	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
6	п6360	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2023		Бензиновая виброплита реверсивная ZITREK CNP 330	ZITREK	1	Двигатель Honda GX 390 Мощность (Вт), Вт 6800 Мощность (л.с.), л.с. 9 Глубина уплотнения, мм 900 Тип двигателя бензиновый Реверс есть Габариты плиты, мм 820x480 Материал плиты сталь Вес, кг 250 Габариты, мм 910x505x1140 Частота вибрации Гц 90	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
7	п6859	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2024		Бойлер Ariston SG200	Ariston	1	Объем бака (л): 200; Питание: 220 В (1 фаза); Потребляемая мощность (Вт): 2600	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
8	п6342	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2025		Будка для душа металлическая 90x80x200 см.		1	Металлопрофиль	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
9	п6886, п6887	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2026		Бытовка металлическая (склад) 2,5x2,1x2,4 м.		2	размеры 2,5x2,1x2,4 м.	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
10	п6885	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2027		Бытовка металлическая (склад) 3,0x2,1x2,4 м.		1	размеры 3,0x2,1x2,4 м.	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
11	п6881	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2028		Бытовка металлическая 3,5x2,1x2,4 м.		1	размеры 3,5x2,1x2,4 м.	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
12	п6880	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2029		Бытовка металлическая 3,5x2,4x2,4 м.		1	размеры 3,5x2,4x2,4 м.	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
13	п5925	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2030		Бытовка металлическая 4200x1800x2500 мм		1	Размеры: 4200x1800x2500 мм	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
14	п6703	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2031		Вагон-бытовка 3,0x2,4x2,4 м.		1	размеры 3,0x2,4x2,4 м.	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	

Оценка рыночной стоимости оборудования затратным подходом

15	п6340	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2032		Вагон-бытовка 6,0х2,4х2,5 м.		2	2 бытовки сцеплены	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
16	п5932	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2033		Вагон-бытовка 6000х2450х2500мм		1	Размеры: 6000х2450х2500 мм	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
17	п6256, п6257, п6258, п6259, п6260, п6261, п6262, п6263, п6269, п6270, п6271, п6272, п6273, п6274, п6275, п6276, п6277, п6278, п6279, п6280, п6281, п6283, п6284, п6285, п6286, п6287, п6288, п6289, п6291	г. Королев, Ярославский пр., д.5б	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2034		Вагон-бытовка 6000х2500х2500 мм		29	Есть электричество. Жилая. Размеры: 6000х2500х2500мм	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
18	п6904, п6914	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2035		Вагон-бытовка душевая 6,0х2,4х2,5 м.		2	Размеры: 6,0х2,4х2,5 м.	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
19	п5673	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2036		Варочная панель Whirlpool AKT 801 NE Schott Ceran)	Whirlpool	1	Электрическая Габариты (ШхГ) 58 x 51 см Размеры для встраивания (ШхГ) 56 x 48 см Всего конфорок 4	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
20	п5687	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2037		Варочная панель электрическая сенсорная Whirlpool (Schott Ceran)	Whirlpool	1	Электрическая Габариты (ШхГ) 58 x 51 см Размеры для встраивания (ШхГ) 56 x 48 см Всего конфорок 4	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
21	п5941, п5947, п5944	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2038		Вешалка корона для верхней одежды		4	Высота, мм 1820 Количество крючков 10 Максимальная нагрузка, кг 50 Материал Металл Вид установки Напольный	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
22	п5591	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2039		Виброплощадка лабораторная типа СМЖ-435А	СМЖ	1	Грузоподъемность, кг до 100 Частота колебаний, кол./м. 3000±-200 Колебания Вертикально-направленные мощность, кВт 0.25 Габаритные размеры виброплощадки, мм длина (не более) 580 ширина (не более) 400 высота (не более) 580 Масса (не более), кг 60 С вьюжкой и куполом	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	

Оценка рыночной стоимости оборудования затратным подходом

23	п5933	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2040		Вилка для перемещения 1,5 т регулируемая Doka St I 5	Doka	1	Представляет собой грузозахватное приспособление, предназначенное исключительно для перемещения опалубочных столов Dokamatic Макс. грузоподъемность: 1500	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
24	к2032, п6932	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2041		Водонагревательный котел Thermex Champion ER 200 V	Thermex	2	200л, 6 кВт	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
25	п6870	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2042		Воздухонагреватель EnergyLogic EL-340H, 99,6кВт	EnergyLogic	1	Расход топлива 8,5 л/час Полная тепловая мощность 99,6 кВт/час Габариты (корпус с вентилятором и камерой сгорания), ВхШхД, см 112 x 56 252 Диаметр дымохода, мм 203 Масса, кг 248	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
26	п5687	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2043		Вытяжка 60 см Apelson TALIA 600 INOX	Apelson	1	Размеры (ВхШхГ) 115x60x47 см Количество скоростей 3 Управление кнопочное Освещение лампа накаливания, 40 Вт x 2 Максимальная производительность 600 куб. м/ч Серийный номер 02060378	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
27	п5673	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2044		Вытяжка Krona, мод. KAMILLA	KAMILLA	1	Мощность 300 w	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
28	п5703 - п5710	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2045		Горелка газовая ECOFLAM, серии BLU 500	ECOFLAM	8	Максимальная мощность 500 кВт Вид топлива Газ Электропитание Трехфазное Ширина 1000 мм Высота 700 мм Глубина 400 мм Вес 38 кг Серийный номер: 0720000620, 0720000625, 0720000622, 0720000626, 0720000621, 0720000623, 0720000624, 0720000627	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
29	п5599	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2046		Гребной тренажер Kettler favorite 6/y	Kettler	1	Размеры: 124x78x26 мм, масса 22 кг.	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
30	п5687	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2047		Духовой шкаф, мод. Whirlpool AKZ431/IX/01	Whirlpool	1	Объем духовки (л) 51 Мощность 3,65 кв Вес, кг 36 Ширина, мм 595 Глубина, мм 564 Высота, мм 595	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
31	п5673	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2048		Духовой шкаф, мод. Whirlpool AKZ431/NB	Whirlpool	1	Объем духовки (л) 51 Мощность 3,65 кв Вес, кг 36 Ширина, мм 595 Глубина, мм 564 Высота, мм 595	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
32	п6246	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2049		Еврокуб		1	На 1000 литров	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
33	п6849	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2050		Емкость металлическая		2	Для хранения хим. добавок. Размеры: D 2500мм, длина 4400мм	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
34	п6699	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2051		Заточной станок настольный		1	Мощность, кВт 0,5 Частота вращения круга, об/мин 2850 Параметры круга, мм 150x25x32 Габариты, мм 485x258x220 Масса, кг 16	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
35	п5649	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2052		Карта настенная "Транспортная сеть России" в багете		1	Размеры: 2600x1800 мм	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	

Оценка рыночной стоимости оборудования затратным подходом

36	п6873	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2053		Коммутатор Cisco Catalyst 2950	Cisco	1	возможность установки в стойку 12 портов Ethernet 10/100 Мбит/сек 444 x 44 x 242 мм, 3 кг	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
37	п5944	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2054		Конвектор Scoole SC HT CM2 2000 WT	Scoole	1	Тип установки напольный, настенный Максимальная мощность энергопотребления 2000 Вт Рекомендуемая площадь обогрева 26 м ² Управление механическое	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
38	п5941, п5947	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2055		Конвектор Timberk Install Master	Timberk	2	Тип установки настенный Максимальная мощность энергопотребления 1500 Вт Управление механическое	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
39	п5944	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2056		Кондиционер GENERAL CLIMATE, мод. GC-S07HRI	GENERAL	1	Тип кондиционера сплит-система Установка внутреннего блока настенная Основные режимы охлаждение, обогрев Площадь кондиционирования (кв.м) 21 Количество внутренних блоков 1 Мах воздушный поток, куб. м/мин 6.33 Год изготовления 2011	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
40	п5947	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2057		Кондиционер GENERAL CLIMATE, мод. GC-S07HRI	GENERAL	1	Тип кондиционера сплит-система Установка внутреннего блока настенная Основные режимы охлаждение, обогрев Площадь кондиционирования (кв.м) 21 Количество внутренних блоков 1 Мах воздушный поток, куб. м/мин 6.33 Год изготовления 2011	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
41	п5948	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2058		Кондиционер GENERAL CLIMATE, мод. GC-S07HRI	GENERAL	1	Тип кондиционера сплит-система Установка внутреннего блока настенная Основные режимы охлаждение, обогрев Площадь кондиционирования (кв.м) 21 Количество внутренних блоков 1 Мах воздушный поток, куб. м/мин 6.33 Год изготовления 2011	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
42	п5941	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2059		Кондиционер GENERAL, мод. ASHA18LEC	GENERAL	1	Тип настенная сплит-система Инвертор (плавная регулировка мощности) присутствует Максимальный воздушный поток 15 куб. м/мин Мощность в режиме охлаждения 5200 Вт Мощность в режиме обогрева 6300 Вт Режим осушения присутствует, до 2.8 л/ч Серийный номер № E000134	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
43	п5941	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2060		Кондиционер HITACHI, мод. RAS-18CH5	HITACHI	1	Расход воздуха, м ³ /минута: 13.5/ 12.5/ 11.3 Уровень шума, дБ: 45/42/39/37 Вес, кг: 11 Труб. хл. (жидк.), мм: 6.35 Труб. хл. (газ.), мм: 12.7 Серийный номер: 0613731361	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	

Оценка рыночной стоимости оборудования затратным подходом

44	п6304	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2061		Контейнер 0,8 куб.м., на колесах с крышкой		1	Металлический	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
45	п5934	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2062		Контейнер для металлических отходов 2,5 куб.м.		2	Объем контейнера 2,5 м3	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
46	п6896, п6898, п6917	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2063		Контейнер морской 10 фут		3	Объем контейнера 10 фут	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
47	к9	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2064		Контейнер ТБО 2 куб.м.		1	Металлический	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
48	п5938	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2065		Контейнер ТБО 8 куб.м.		1	На 8 м³	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
49	к1, к2, к3, к4, к5, к6, к7, к8	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2066		Контейнер ТБО 8 куб.м.		1	Металлический	2013	2013			Удовлетворительное	60,00	
50	к3115, к3119, к3120, п6888, п6878, п6879	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2067		Контейнер ТБО 8 куб.м.		8	Объем контейнера 8 м3	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
51	п6345	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2068		Кран-балка г/п 1,0 тн.		1	Грузоподъемность 1,0 т	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
52	п6866	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2069		Кран-балка г/п 0,5 тн		1	Грузоподъемность 0,5 т	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
53	п5944	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2070		Кулер для воды Hot Frost, мод. V118		1	Произв. нагрева 5 л/ч (92°С) Произв. охлаждения 2 л/ч (7°С) Производство Китай Вода горячая/холодная Мощность нагрева 420 Вт Цвет белый Вес 11,2 кг Мощность охлаждения 80 Вт Загрузка, подача воды верхнее (бутыль сверху кулера) Шкафчик под одноразовые стаканчики Размер(мм) 290x295x845	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
54	п5941	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2071		Кулер для воды, мод. AEL LC-AEL-17		1	Габариты 310x350x950 мм Класс стандарт Мощность нагрева 500 Вт Мощность охлаждения 112 Вт Нагрев 5 л/ч – 90° С Серийный номер HL 01087569	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
55	п5580	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2072		Кухетка медицинская		1	Размеры: 1950x550x600мм	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
56	п6361	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2073		Леса строительные 6x12 м., 72 кв.м.		1	6x12 м., 72 кв.м.	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
57	п5940, п5941	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2074		Модульное 2х этажное здание: 4 блок контейнера		1	Размеры: 6,0x4,8x5,0 м.	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
58	п5944, п5947, п5948	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2075		Модульное 2х этажное здание: 4 блок контейнера		1	Размеры: 6,0x4,8x5,0 м.	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	

Оценка рыночной стоимости оборудования затратным подходом

59	п6852	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2076		Монитор Acer V193HQV	Acer	1	Диагональ:19 " Разрешение:1366x768 (16:9) Матрица:TN+film Время реакции:5 мс Яркость:200 кд/м2 Разъемы:VGA	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
60	п5945	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2077		Монитор ACER, мод. V243HQ A	Acer	1	Диагональ ("): 24; Покрытие: гляцевое (антибликовое); Разрешение: 1920x1080 (16:9); Время отклика (мс): 5; Тип матрицы: TN+film; Угол обзора верт.: 160; Угол обзора гор.: 170; Яркость (кд/м2): 300 2010г.	2010	2010			Удовлетворительное	60,00	
61	п6292	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2078		Монитор BENQ, мод. GL 2055	BENQ	1	Диагональ ("): 20; Покрытие: гляцевое (антибликовое); Разрешение: 1600x900 (16:9); Время отклика (мс): 5; Тип матрицы: TN+film; Яркость (кд/м2): 200; Статическая контрастность: 700:1; Динамическая контрастность: 12 000 000:1; Подключение: VGA; DVI;	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
62	п6299	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2079		Монитор, мод. ASUS VS247 "23,6"	ASUS	1	экран: 23.6", матрица TN+film с разрешением 1920x1080, отношением сторон 16:9, яркостью 250кд/м2, временем отклика 5мс, разъем D-SUB (VGA), DVI 2012	2012	2012			Удовлетворительное	60,00	
63	п5624, п5663	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2080		Монитор, мод.BENQ GL2450-T	BENQ	2	Диагональ ("): 24; Покрытие: матовое; Разрешение: 1920x1080 (16:9); Время отклика (мс): 5; Тип матрицы: TN+film; Угол обзора верт.: 160; Угол обзора гор.: 170; Яркость (кд/м2): 250; Статическая контрастность: 1 000:1; Динамическая контрастность: 12 000 000:1; Глубина цвета (бит): 8 ETWCC00S66019, Серийный номер - ETH1D02389019. 2013г.	2013	2013			Удовлетворительное	60,00	
64	к3118	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2081		Мусорный контейнер 10 куб.м.		1	Объем контейнера 10 м3	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
65	к3116, к3117	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2082		Мусорный контейнер 20 куб.м.		2	Объем контейнера 20 м3	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
66	п6341	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2083		Мусорный контейнер 20 куб.м.		2	Объем контейнера 20 м3	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
67	п5626	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2084		МФУ лазерный SAMSUNG, мод. SCX-4833FR	SAMSUNG,	1	Цветность печати черно-белая Максимальный формат А4 Автоматическая двусторонняя печать есть Максимальное разрешение чёрно-белой печати 1200x1200 dpi Скорость чёрно-белой печати (стр/мин) 31 стр/мин (А4) Серийный номер Z5MCBJACD10000YB, год выпуска 2013	2013	2013			Удовлетворительное	60,00	
68	п6861	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2085		Насос KM65 60 160	KM65	1	n Частота вращен. (об/мин) 3000 Мощность 5.5 Н Напор (м) 32 Q Подача (м3/ч) 25 Габариты агрегата,(мм) 578x250x272 Вес агрегата 75	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	

Оценка рыночной стоимости оборудования затратным подходом

69	к3126	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2086		Настольно-сверильный станок 2М112	2М112	1	Максимальный диаметр сверления, мм. 12 Габаритные размеры (LxВxН), мм. 795 x 370 x 950; (920 x 540 x 1000 в упаковке) Масса 2М112, кг. 120;	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
70	п5935	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2087		Опалубка шахты в сборе		2	С элементами крепления Площадь составляет 18 м2	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
71	п5944	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2088		Охранный прибор Sergeant-2М	Sergeant	1	Количество независимых областей 2 Контроль 2-х состояний шлейфа Норма, Нарушение (Тревога) Выходная мощность передатчика, не более 2 Вт	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
72	п6848	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2089		Плита ПАГ-14	ПАГ	5	Размеры: 6,0x2,0x1,4 м.	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
73	п5951	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2090		Полка стационарная ИТК, мод. Hyperline SRV-1000-RAL9005	Hyperline	5	Ширина: 482.6 мм Допустимая статическая нагрузка: 20 кг Наличие перфорации: Да Цвет: черный	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
74	п5603	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2091		Поломочная машина Fiorentini 350E	Fiorentini	1	Объем бака для грязной воды 25 л Рабочая ширина 350 мм Габариты 620x400x500 мм Тип машины сетевая Масса 35 кг Производительность по площади 9000 кв.м/ч Серийный номер 060706544	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
75	п6251	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2092		Пост охраны		1	Есть электричество. Металлический. Стены из сэндвич-панели. Размеры: внутренний обмер 2300x1300x2150мм	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
76	п5688	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2093		Посудомоечная машина Type SD6P1S SIEMENS	SIEMENS	1	Формат:напольная Комплектов посуды:12 Сушилка:конденсационная Кол-во программ:5 шт Энергопотребление:A+ Расход воды:12 л Уровень шума:48 дБ Ширина:60 см Type SD6P1S	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
77	п5674	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2094		Посудомоечная машина, мод. Bosch Logixx Type S9VT1B	Bosch	1	Габаритные размеры (В*Ш*Г) 84.5*45*60 см Максимальная вместимость 9 комплектов Класс энергоэффективности А Энергопотребление за цикл 0.8 кВтч Расход воды за цикл 11 л Тип двигателя инверторный Уровень шума 52 дБ Тип управления электронный/механич. Type S9VT1B	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
78	п5594	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2095		Пылеулавливающий агрегат, мод. АПР 1200	АПР	1	Производительность по воздуху, м3/ч 1200 Емкость пылесборника, м3 0,04 Мощность электродвигателя вентилятора, кВт 2,2 Габариты, мм 600x650x2300 Масса, кг 60 Заводской номер 2706. 2011г.	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
79	п6248	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2096		Резервуар горизонтальный стальной 10 куб.м.		1	Объем 10 м³	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
80	п6354	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2097		Сварочный аппарат BlueWeld Omega 340	BlueWeld	1	Напряжение 220/380 В, 11.5 кВт, 60-320 А, фаза 3, диаметр электрода 2 - 6 мм, вес 80 кг.	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	

Оценка рыночной стоимости оборудования затратным подходом

81	п6296	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2098		Светодиодное табло		1	293x53 кр.; 288x48; HD2016; HD 46-B	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
82	п6871	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2099		Сейф 2х дверный 50,0x25,0x70,0 см.		1	ключи в наличии	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
83	п5602	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2100		Силовой комплекс TORNEO брусья-пресс	TORNEO	1	предназначен для выполнения силовых упражнений	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
84	п6300	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2101		Системный блок in win		1	системный блок предназначен для установки комплектующих	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
85	п6921, п6922	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2102		Склад металлический - контейнер 2,0x2,0x2,0 м.		2	Размеры: 2,0x2,0x2,0 м.	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
86	п6920	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2103		Склад металлический - контейнер 2,4x2,1x2,4 м.		1	Размеры: 2,4x2,1x2,4 м.	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
87	п5950	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2104		Сплит-системы Fujitsu Floor Inverter, мод. AGYF12LAC	Fujitsu	1	Производительность Охлаждение кВт 3.50(0.9~4.0) Производительность Нагрев кВт 4.50(0.9~6.6)	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
88	к3125	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2105		Станок токарно-винторезный 1П611	1П611	1	Наибольший диаметр заготовки над станиной, мм 250 Наибольшая длина заготовки (РМЦ), мм 500 Количество электродвигателей на станке 2 Электродвигатель главного привода, кВт 1,5 Габариты станка (длина ширина высота), мм 1510 x 700 x 1360 Масса станка кг 560	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
89	п6867	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2106		Станок точношлифовальный 3Б633	3Б633	1	Мощность, кВт 2,1 Габариты, мм: длина 810 ширина 570 высота 1230 Масса, кг 280	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
90	к3127	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2107		Станок точношлифовальный 3Б633	3Б633	1	Мощность, кВт 2,1 Габариты, мм: длина 810 ширина 570 высота 1230 Масса, кг 280	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
91	п5645	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2108		Стремянка 5-ступенчатая алюминиевая L9 Nailo	Nailo	1	Максимальная грузоподъемность 150 кг Количество ступеней 5 Ширина/глубина для установки Ш = 48 см, Г = 108 см Общая высота 180 см Максимальная рабочая высота 315 см Вес 3,75 кг	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
92	п5777	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2109		Таль электрическая гп 2 тн.		1	Грузоподъемность 2 тн. Завод номер 9950, год выпуска 2011	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
93	п5927	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2110		Таль электрическая гп 3 тн.		1	Грузоподъемность 3 тн. Завод номер 43898, год выпуска 1978	1978	1978			Удовлетворительное	60,00	
94	п5598	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2111		Теннисный стол для помещений Kettler	Kettler	1	Размеры: 274x152,5x76мм	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
95	п5625, п5631, п5653, п5946	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2112		Тонкий клиент, мод. HP T510	HP	4	Процессор VIA Eden X2 U4200 1 ГГц Операционная система Windows® Embedded CE 6.0 Оперативная память DDR3 2GB	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
96	п6872	г. Королев, Ярославский пр., д.56	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2113		Тренажер силовой комплекс (разукмплектван)		1	предназначен для выполнения силовых упражнений	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	

Оценка рыночной стоимости оборудования затратным подходом

97	п6929	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2114		Турникет Т9М1 (УТ) уличный электромеханический (трипод)		1 Тип турникета Трипод Ширина прохода 745мм Пропускная способность 30-50 чел./мин. Напряжение питания 12 В Температурный режим работы +1 °С...+40 °С Размеры 180×404×995 мм	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
98	п5595	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2115		Ультразвуковой увлажнитель воздуха, мод.General UHN 570M и 590M	UHN	2 Потребляемая мощность 125 Вт Максимальная обслуживаемая площадь 90 м² Объем бака для воды 5.3 л Габаритные размеры (Ш×В×Г) 350 × 380 × 210 мм Масса 3.15 кг Год выпуска 2006	2006	2006			Удовлетворительное	60,00	
99	п5601	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2116		Футбольные ворота мини с сеткой		2 Для мини футбола	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
100	п5941	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2117		Холодильник БЕКО, мод DS325000S	БЕКО,	1 Общий объем 228 л Объем холодильной камеры 179 л Расположение мороз.камеры верхнее Вес 42.8 кг Габаритные размеры (В*Ш*Г) 145*54*60 см Серийный номер: 1210044901	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
101	п5701	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2118		Шкаф мод. ШУ-7814450-30УХЛ4		1 2000x1000x200 мм Завод номер 9595, год выпуска 11.2010	2010	2010			Удовлетворительное	60,00	
102	п5951	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2119		Шкаф настенный, Hyperline TWFS-1566-GR-RAL9004	Hyperline	2 Шкаф настенный 19", 15U, полезная глубина 425 мм, допустимая статическая нагрузка 40 кг, IP20, 775x600x600 мм (ВxШxГ)	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
103	п6365	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2120		Шкаф серверный (разукomплектован)		6 только каркас	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
104	п5657	г. Королев, Ярославский проезд 12	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2121		Шредер, мод. Fellowes PS-77Cs	Fellowes	1 Размер фрагментов 3,9x38 мм Максимальная одновременная загрузка 12 листов бумаги плотностью 70 г/кв.м. Объем контейнера 27 литров Масса 9,5 кг Габаритные размеры 510x380x275 мм	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
105	К3121, К3122, К3123	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2122		Электрическая плита Greta 1470-Э	Greta	11 Тип плиты: отдельстоящая Размеры (ВxШxГ): 85x50x54 см Класс энергопотребления: А Рабочая поверхность: эмаль Тип управления: механическое	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
106	п6868	г. Королев, Ярославский пр., д.5б	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2123		Электротельфер 0,5 тн		1 Грузоподъемность 0,5т	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	
107	п6369	г. Королев, Ярославский пр., д.9А	Инвентаризационная ведомость от 17.05.2124		Элетротельфер 3,2 тн		1 Грузоподъемность 3,2т	2011	2011			Удовлетворительное	60,00	

Таблица 6.29 Описание объекта оценки и объекта-аналога для расчета затрат на создание ОКС

№ п/п	Объект оценки					Объект-аналог										
	Наименование по данным регистрационного учета	Наименование по техпаспорту	Лит.	Главная обмерная характеристика	КС	Название справочника	Год издания справочника	Код объекта-аналога	Наименование объекта-аналога	КС	Площадь кв. м	Объем, куб. м	Этажность	Высота этажа	Класс качества	Характеристики конструктивных элементов
1	Здание бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 382,4 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К1	АБК	К1	Объем, м3 1 376,64	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	гип3.11.000.0103	АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЙ КОРПУС ЦЕХА ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ КОНСТРУКЦИЙ	КС-4		4 971,00	3	3,30	эконом	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Покрытие - железобетонное. Кровля - рулонная.
2	Производственно-административное здание: нежилое здание, площадь: 5960,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г. Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Кадастровый № 50:45:0040403:247	Производственно-административное здание	Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6	Объем, м3 42 914,88	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	гип3.01.000.0010	ЗДАНИЕ КОМПРЕССОРНОГО ЦЕХА С БЫТОВЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ	КС-4		40 000,00	1	7,75	эконом	Фундаменты — железобетонные КАРКАС — Сборный железобетонный / стальные металлоконструкции СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Легкобетонные / кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Армокирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Керамическая плитка / полихлорвиниловая плитка / цементные / линолеум ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Простая
3	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 4986,3 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера:А, А1, А2, А3, А4, Кадастровый № 50:45:0040403:1060	Административно-бытовой корпус с гаражом	А, А1, А2, А3, А4	Объем, м3 23 934,24	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	гип3.17.000.0017	ГЛАВНЫЙ КОРПУС В СОСТАВЕ БАЗЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ТЕПЛОВЫХ СЕТЕЙ	КС-4		20 440,00	4	3,30	эконом	Фундаменты - железобетонные или сборные. КАРКАС — Сборный железобетонный. Стены - Железобетонные / кирпичные Площадь наружных стен, м2 — 2130. Перекрытия железобетонные. Прочее - Площадь внутренних стен и перегородок, м2 — 4842. КРОВЛЯ — Минераловатные плиты / два слоя рулонная ПРОЕМЫ — Площадь окон, м2 — 432
4	Нежилое здание закрытая стоянка автокранов и автобусов, назначение: нежилое здание, площадь: 1001 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9а, Литера: В, В2, В3, В4, Кадастровый № 50:45:0040403:1027	Закрытая стоянка автокранов и автобусов	В, В2, В3, В4	Объем, м3 21 621,60	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	гип3.11.000.0018	ГЛАВНЫЙ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОРПУС ЗАВОДА ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ МАЛОЙ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ	КС-1		20 000,00	1	7,75	эконом	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Покрытие - железобетонное. Кровля - рулонная.

5	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь: 1315 м2, этаж: 4, адрес: Московская область, г. Королев, проезд Ярославский, д.12, Литра: А, А1, А2, а, Кадастровый № 50:45:0040403:266	Здание АБК и склад	А, А1, А2, а	Объем, м3	4 327,88	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	гип3.11.000.0103	АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЙ КОРПУС ЦЕХА ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ КОНСТРУКЦИЙ	КС-4		4 971,00	3	3,30	econom	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Покрытие - железобетонное. Кровля - рулонная.
6	Нежилое строение - административное, назначение: нежилое здание, площадь: 148,6 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: Б, 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:1028	Диспетчерская	Б, 1Б	Объем, м3	534,96	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	ИС.15.000.0251	КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ И ТАКЕЛАЖНЫЕ ПРИ ГАРАЖАХ (ПРОХОДНЫЕ / КПП)	КС-1		300,00	1		standart	Фундаменты - бетонные; стены - кирпичные; перекрытия и покрытие - железобетонные; кровля - рулонная
7	Административно-бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 893,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д.5Б, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:381	Административно-бытовое здание	1Б	Объем, м3	3 216,24	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	гип3.11.000.0103	АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЙ КОРПУС ЦЕХА ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ КОНСТРУКЦИЙ	КС-4		4 971,00	3	3,30	econom	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Покрытие - железобетонное. Кровля - рулонная.
8	Ангар под тепловоз: назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	Ангар	-	Площадь, м2	100,00	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Складские здания"	2014	гис4.02.000.0001	АНГАРЫ ШАТРОВОГО ТИПА ДЛИНОЙ 18 м НЕУТЕПЛЕННЫЕ	КС-11	объект в целом	162,00	1		econom	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный КАРКАС — Стальные металлоконструкции СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Оцинкованные (профлист зигованный) КРОВЛЯ — Оцинкованная (профлист зигованный) ПОЛЫ — Бетонные
9	производственное помещение (1 этаж), назначение: нежилое здание, площадь: 429,8 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д.12, Литера: К, к, Кадастровый № 50:45:0040403:273	Бордюрный цех	К, к	Объем, м3	2 063,04	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	гип3.19.000.0056	Механические мастерские	КС-1		3 000,00	1	7,75	econom	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Покрытие - железобетонное. Кровля - рулонная.

10	Сооружение 1 эт. металлопрофиль, назначение: нежилое здание, площадь: 53 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: нет	Склад	-	Площадь, м2	53,00	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Складские здания"	2014	гус4.01.000.0092	АНГАРЫ АРОЧНОГО ТИПА ДЛИННОЙ 60 М НЕУТЕПЛЕННЫЕ Высота, м: 3,5 8 x 4,5 м	КС-11		725,00	1	5,85	econom	Фундаменты - бетонные. КАРКАС — Металлический / грунтованный / маркированный наружных поверхностей обмазочная — битумная СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Профлист с цветным покрытием (полиэстер) КРОВЛЯ — Профлист с цветным покрытием (полиэстер) ПОЛЫ — Бетонные
11	автомастерская: назначение: нежилое здание, площадь: 355,9 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 2Б, Кадастровый № 50:45:0040403:182	Автомастерская	2Б	Объем, м3	2 562,48	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	гуп3.19.000.0056	Механические мастерские	КС-1		3 000,00	1	7,75	econom	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Покрытие - железобетонное. Кровля - рулонная.
12	Сооружение 1 этажное : назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	здание	-	Объем, м3	360,00	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	гуп3.19.000.0055	Механические мастерские	КС-1		1 000,00	1	7,75	econom	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Покрытие - железобетонное. Кровля - рулонная.
13	Сооружение 2-х этажное Дизель сервис: назначение: нежилое, площадь: 324 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	Дизель сервис	-	Объем, м3	777,60	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	гуп3.11.000.0097	АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЙ КОРПУС ДРОБИЛЬНО-СОРТИРОВОЧНОЙ УСТАНОВКИ НА КЕРНАЙСКОМ МЕСТОРОЖДЕНИИ	КС-1		3 335,00	2	3,30	standart	Фундаменты - бетонные; СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные Площадь наружных стен, м2 — 581 ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Площадь внутренних стен и перегородок, м2 — 1093 ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / монолитные железо-бетонные КРОВЛЯ — Керамзитобетон / два слоя рулонная
14	Пост охраны Тип П-1 (1500x1500x2500) Кунцево: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	пост охраны	-	Объем, м3	6,75	0,00	Расчет произведен методом индексации первоначальной стоимости с учетом корректировки на ИПЦ	2012	Инвентаризационная опись от 17.05.2018	Первоначальная стоимость	КС-10	объект в целом		1		standart	сборные / металло-конструкции

15	Сооружение 2 этажное тепловой пункт: назначение: сооружение, площадь: 25м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	сооружение	-	Объем, м3	90,00	0,00	КО-ИНВЕСТ "Складские здания"	2014	гус.17.000.0229	КОТЕЛЬНЫЕ Топливо — газ, мазут	КС-1	объект в целом	1 000,00	1	есопом	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / металло-конструкции
16	Теплотрасса на эстакаде L=445м.: назначение: сооружение, протяженность: 445 м, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	сооружение	-	Протяженность, м	445,00	0,00	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	И4.02.004.0041	ПАРОПРОВОДЫ НА ЭСТАКАДАХ	КС-12	объект в целом			есопом	Один паропровод и один соответствующий конденсатопровод с опорами, компенсаторами и запорной арматурой / подвесная тепловая изоляция труб Диаметр труб 150/80 мм
17	Внешние и внутренние сети промплощадки (насосная станция фекальных вод): нежилое здание, площадь: 26,8 м2, этаж: данные отсутствуют, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:124	Насосная станция фекальных вод	1Б	Объем, м3	80,40	0,00	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	И4.02.004.0041	НАСОСНЫЕ СТАНЦИИ ОСУШИТЕЛЬНЫХ СИСТЕМ КИРПИЧНЫЕ	КС-2	объект в целом	500,00	1	есопом	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные.
18	Очистные сооружения: назначение: сооружение, площадь: 105 м2, этаж: подземный, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: нет	сооружение	-	Объем, м3	315,00	0,00	КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт"	2014	И4.02.004.0014	НАСОСНЫЕ СТАНЦИИ ДРЕНАЖНЫХ СИСТЕМ, ПОДЗЕМНЫЕ	КС-3				есопом	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные. ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Цементные
19	Ворота секционные 4000*4090STD3960*4060STDБел, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	ворота	-	Площадь, м2	0,00	0,00	Расчет произведен методом индексации первоначальной стоимости с учетом корректировки на ИПЦ	2012	Инвентаризационная опись от 17.05.2018	Первоначальная стоимость	КС-10	объект в целом			есопом	Металлические секционные с подъемным механизмом

20	Ворота секционные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	ворота	-	Площадь, м2	0,00	0,00	Расчет произведен методом индексации первоначальной стоимости с учетом корректировки на ИПЦ	2012	Инвентаризационная опись от 17.05.2018	Первоначальная стоимость	КС-10	объект в целом		1	есопом	Металлические секционные с подъемным механизмом
21	Открытый склад №1, покрытие асфальтобетон, назначение: нежилое здание, площадь: 3274 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.56, Литера: Г1, Кадастровый №50:45:0000000:63462	Открытый склад	Г1	Площадь, м2	3 274,00	КС-8	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	ИЗ.06.002.0001	Открытые стоянки для автомашин	КС-8	объект в целом			есопом	Подстилающий слой песок / основание щебеночное / покрытие асфальтобетонное однослойное / бортовые камни бетонные
22	Осветительная вышка: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	Осветительная вышка	-	Высота, м		0,00	Расчет произведен методом индексации первоначальной стоимости с учетом корректировки на ИПЦ	2012	Инвентаризационная опись от 17.05.2018	Первоначальная стоимость	КС-12	объект в целом			есопом	Металлическая конструкция
23	Линейно-кабельные сооружения, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	сооружение	-	Протяженность, м	0,00	КС-8	Расчет произведен методом индексации первоначальной стоимости с учетом корректировки на ИПЦ	2012	Инвентаризационная опись от 17.05.2018	Первоначальная стоимость	КС-12	объект в целом		1	есопом	Кабель
24	Открытый склад №3 с подкрановыми путями, забор, назначение: нежилое здание, площадь: 5147,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.56, Литра: Г-III, Кадастровый № 50:45:0040403:699	Открытый склад	Г-III	Площадь, м2	5 147,50	КС-8	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	ИЗ.06.002.0001	Открытые стоянки для автомашин	КС-8	объект в целом			есопом	Подстилающий слой песок / основание щебеночное / покрытие асфальтобетонное однослойное / бортовые камни бетонные
25	Ворота откатные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом, 9А	ворота	-	Площадь, м2	40,00	0,00	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	И5.07.0000.0106	ВОРОТА МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ	КС-12	объект в целом			есопом	Крепление к конструкции забора Полотно ворот металлическое, сплошное. ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Масляная окраска

26	Ворота откатные с электроприводом, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б	ворота	-	Площадь, м2	12,00	0,00	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	И5.07.000.0106	ВОРОТА МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ	КС-12	объект в целом				есопом	Крепление к конструкции забора Полотно ворот металлическое, сплошное. ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Масляная окраска
27	Внешние и внутренние сети промплощадки (магистральный участок теплотрассы), назначение: сооружение, протяженность: 607 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 9а, Литера: Л, Кадастровый № 50:45:0040403:125	сооружение	Л	Протяженность, м	607,00	0,00	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	ИЗ.09.003.0025	ПАРОПРОВОДЫ В ПРОХОДНЫХ ТОННЕЛЯХ (КАНАЛАХ)	КС-12	объект в целом				есопом	Один паропровод и один соответствующий конденсатопровод с опорами, компенсаторами и запорной арматурой / подвесная тепловая изоляция труб
28	Откатные ворота в сборе и шлагбаум, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	ворота	-	Площадь, м2	0,00	0,00	Расчет произведен методом индексации первоначальной стоимости с учетом корректировки на ИПЦ	2012	Инвентаризационная опись от 17.05.2018	Первоначальная стоимость	КС-10	объект в целом				есопом	Ворота Автоматические, с электроприводом. Размеры: 5300x2000мм Шлагбаум автоматический, мод. Nice X-BAR Серийный номер: 001495/M11/09, На 4 м.
29	фекальная канализация, назначение: канализация, протяженность: 937 м, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: 2Л, 3Л, Кадастровый № 50:45:0040403:127	сооружение	2Л, 3Л	Протяженность, м	937,00	0,00	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	ИЗ.07.043.0002	СЕТИ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ	КС-12	объект в целом				есопом	Диаметр труб 125–200 мм. Глубина заложения до 2 м
30	Дороги и площадки, назначение: Нежилое здание, площадь: 12000 м2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: 1, Кадастровый № 50:45:0040403:981	сооружение	1	Глубина, м	12 000,00	КС-8	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	ИЗ.06.002.0001	Открытые стоянки для автомашин	КС-8	объект в целом				есопом	Подстилающий слой песок / основание щебеночное / покрытие асфальтобетонное однослойное / бортовые камни бетонные

31	Сооружение РУ 1 эт. кирпичное, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	ТП	-	Объем, м3	78,12	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	И4.04.001.0002	ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ	КС-1	объект в целом			есопом	Фундаменты - бетонные; стены - кирпичные; перекрытия и покрытие - железобетонные; кровля - рулонная
32	Трансформаторная подстанция "Хвойная", назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	ТП	0	Объем, м3	22,50	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	И4.04.001.0002	ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ	КС-1	объект в целом			есопом	Фундаменты - бетонные; стены - кирпичные; перекрытия и покрытие - железобетонные; кровля - рулонная
33	Ворота SPU 40, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	ворота	0	Единица, шт	0,00	0,00	Расчет произведен методом индексации первоначальной стоимости с учетом корректировки на ИПЦ	2012	Инвентаризационная опись от 17.05.2018	Первоначальная стоимость	КС-10	объект в целом			есопом	Металлические секционные с подъемным механизмом
34	ливневая канализация, назначение: канализация, протяженность: 1567 м, этаж: 1, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: Л, 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:133	сооружение	Л, 1Л	Протяженность, м	1 567,00	КС-13	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	ИЗ.07.043.0002	СЕТИ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ	КС-12	объект в целом			есопом	Диаметр труб 125–200 мм. Глубина заложения до 2 м
35	Ворота SPU 40 F-42, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	ворота	0	Объем, м3	7,85	0,00	Расчет произведен методом индексации первоначальной стоимости с учетом корректировки на ИПЦ	2012	Инвентаризационная опись от 17.05.2018	Первоначальная стоимость	КС-10	объект в целом			есопом	Металлические секционные с подъемным механизмом
36	железнодорожный подъездной путь, назначение: сооружение, протяженность: 810 м, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:292	Ж/д пути	1Л	Протяженность, м	810,00	0,00	КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт"	2014	М3.07.016.0002	Рельсовые пути (горизонтальные) на шпалах и Эллингах двухниточные	КС-11	объект в целом			есопом	Откатные, стальные и железнодорожные пути на щебеночном (гравийном) балласте с железобетонными шпалами

37	навес, назначение: навес, площадь: 192 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г, Кадастровый № 50:45:0040403:275	Навес	Г	Площадь, м2	230,40	0,00	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	И4.01.002.0001	НАВЕСЫ С ПЛАТФОРМОЙ НАСОСНО-НАПОЛНИТЕЛЬНОГО ЦЕХА	КС-4	объект в целом			econom	Фундаменты - бетонные. СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные ПОЛЫ — Асфальтобетонные	
38	Внешние и внутренние сети промплощадки (канализационная станция ливневых вод): нежилое, площадь: 407,6 м2, этаж: 2, в том числе подземных 1 адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9а, Литера: М, М1, Кадастровый № 50:45:0040403:824	Канализационная станция ливневых вод	М, М1	Площадь, м2	407,60	0,00	КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт"	2014	И4.02.009.0001	СТАНЦИИ ФИЛЬТРОВАЛЬНЫЕ (БЕЗ КОАГУЛЯЦИИ)	КС-1	объект в целом			econom	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный, резервуары и шахта станции обвалованы СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Минераловатные плиты / два слоя рулонная	
39	навес, назначение: навес, площадь: 96 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г1, Кадастровый № 50:45:0040403:277	Навес	Г1	Площадь, м2	115,20	0,00	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	И4.01.002.0001	НАВЕСЫ С ПЛАТФОРМОЙ НАСОСНО-НАПОЛНИТЕЛЬНОГО ЦЕХА	КС-4	объект в целом			econom	Фундаменты - бетонные. СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные ПОЛЫ — Асфальтобетонные	
40	Сооружение 1 этажное склад: назначение: сооружение, площадь: 4 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	сооружение	-	Объем, м3	15,00	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Складские здания"	2014	гус3.07.000.0001	Склад карбида кальция	КС-1	объект в целом	210,00	5,85	econom	Фундаменты - бетонные; стены - кирпичные; перекрытия и покрытие - железобетонные	
41	Сооружение компрессорная 2-х этажное: назначение:нежилое, площадь: 84 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	Компрессорная	-	Объем, м3	448,56	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2014	гуп3.19.000.0036	КОМПРЕССОРНЫЕ	КС-2	объект в целом	500,00	1	7,75	econom	Фундаменты - бетонные. Стены - кирпичные. Перекрытия -деревянные. Кровля - рулонная.
42	Сооружение 1 эт. пост охраны : назначение: сооружение, площадь: 16,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б, Литера: нет	пост охраны	-	Объем, м3	83,16	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	2014	ИС.15.000.0251	КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ И ТАКЕЛАЖНЫЕ ПРИ ГАРАЖАХ (ПРОХОДНЫЕ / КПП)	КС-1		300,00	1		standart	Фундаменты - бетонные; стены - кирпичные; перекрытия и покрытие - железобетонные; кровля - рулонная

43	Пункт пересыпки цемента, назначение: Пункт пересыпки цемента, площадь: 47 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, корп М4, Литера: М4, Кадастровый № 50:45:0040403:296	Склад	М4	Объем, м3	56,40	КС-2	КО-ИНВЕСТ "Складские здания"	2014	гус4.02.000.0001	АНГАРЫ ШАТРОВОГО ТИПА ДЛИНОЙ 18 м НЕУТЕПЛЕННЫЕ	КС-11	объект в целом	162,00	1	есопот	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный КАРКАС — Стальные металлоконструкции СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Оцинкованные (профлист зигованный) КРОВЛЯ — Оцинкованная (профлист зигованный) ПОЛЫ — Бетонные
44	эстакада, назначение: эстакада, протяженность: 90 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Ж, Кадастровый № 50:45:0040403:270	Эстакада	Ж	Объем, м3	405,00	0,00	КО-ИНВЕСТ "Складские здания"	2014	гус4.01.000.0183	АНГАРЫ АРОЧНОГО ТИПА А ДЛИННОЙ 60 М НЕУТЕПЛЕННЫЕ Высота, м: 3,5 8 x 4,5 м	КС-11	объект в целом	960,00	1	есопот	ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный КАРКАС — Металлический СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Оцинкованный профнастил ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Внутренние стены и потолок ДВП ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Оцинкованный профнастил ПОЛЫ — Бетонные

Таблица 6.30 Расчет затрат на создание ОКС

№ п/п	Наименование по свидетельству	Наименование по техпаспорту	Лит.	Справочная стоимость объекта аналога, руб./ед. изм.	Первая группа поправок, выраженная в руб./ед. изм.		Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов										Итоговая величина первой группы поправок, выраженная в рублях на ед. изм.	Итоговая величина второй группы поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	Скорректированная стоимость, руб./ед. изм.	Затраты на создание ОКС, без учета НДС, руб.
					- на различие в высоте этажа	- на отсутствие (различие) в конструктивных элементах (решениях)	- на различие в объеме/площади здания	- на сейсмичность	- на изменение цен после издания справочника	- П _{спр}	- К _{па}	регионально-климатический коэффициент	регионально-экономический коэффициент	зонально-экономический коэффициент	интегральный территориально-экономический					
1	Здание бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 382,4 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К1	АБК	К1	7 830,00	-827,77	0,00	1,22	1,00	1,31	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-827,77	1,60	11 214,59	15 438 456,74	

2	Производственно-административное здание: нежилое здание, площадь: 5960,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г. Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Кадастровый № 50:45:0040403:247	Производственно-административное здание	Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6	4 833,43	-508,30	0,00	1,00	1,00	1,31	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-508,30	1,31	5 677,89	243 665 764,98
3	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 4986,3 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера:А, А1, А2, А3, А4, Кадастровый № 50:45:0040403:1060	Административно-бытовой корпус с гаражом	А, А1, А2, А3, А4	6 992,45	-1 578,65	0,00	1,00	1,00	1,31	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-1 578,65	1,31	7 107,05	170 101 909,76
4	Нежилое здание закрытая стоянка автокранов и автобусов, назначение: нежилое здание, площадь: 1001 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., д.9а, Литера: В, В2, В3, В4, Кадастровый № 50:45:0040403:1027	Закрытая стоянка автокранов и автобусов	В, В2, В3, В4	1 753,83	-250,09	0,00	1,00	1,00	1,22	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-250,09	1,22	1 834,32	39 661 018,84
5	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь: 1315 м2, этаж: 4, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литра: А, А1, А2, а, Кадастровый № 50:45:0040403:266	Здание АБК и склад	А, А1, А2, а	7 830,00	-743,93	0,00	1,00	1,00	1,31	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-743,93	1,31	9 302,35	40 259 400,93
6	Нежилое строение - административное, назначение: нежилое здание, площадь: 148,6 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: Б, 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:1028	Диспетчерская	Б, 1Б	4 667,86	0,00	0,00	0,87	1,00	1,23	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,07	4 984,17	2 666 331,93

7	Административно-бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 893,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:381	Административно-бытовое здание	1Б	7 830,00	-588,15	0,00	1,16	1,00	1,31	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-588,15	1,52	11 027,95	35 468 519,00
8	Ангар под тепловоз: назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	Ангар	-	8 874,26	0,00	0,00	0,86	1,00	1,31	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,12	9 975,42	997 541,52
9	производственное помещение (1 этаж), назначение: нежилое здание, площадь: 429,8 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К, к, Кадастровый № 50:45:0040403:273	Бордюрный цех	К,к	2 283,49	-290,62	0,00	1,16	1,00	1,22	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-290,62	1,42	2 819,95	5 817 663,28
10	Сооружение 1 эт. металлопрофиль, назначение: нежилое здание, площадь: 53 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: нет	Склад	-	6 570,59	831,02	0,00	1,20	1,00	1,23	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	831,02	1,47	10 900,92	577 748,78
11	автомастерская: назначение: нежилое здание, площадь: 355,9 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 2Б, Кадастровый № 50:45:0040403:182	Автомастерская	2Б	2 283,49	239,33	0,00	1,00	1,00	1,22	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	239,33	1,22	3 077,44	7 885 870,38
12	Сооружение 1 этажное : назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	здание	-	2 521,83	1 080,75	0,00	1,00	1,00	1,22	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 080,75	1,22	4 394,57	1 582 046,41

13	Сооружение 2-х этажное Дизель сервис: назначение: нежилое, площадь: 324 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	Дизель сервис	-	9 685,76	-379,47	0,00	1,00	1,00	1,23	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-379,47	1,23	11 421,74	8 881 547,91
14	Пост охраны Тип П-1 (1500x1500x2500) Кунцево: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	пост охраны	-	91 793	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	91 793	91 793,16
15	Сооружение 2 этажное тепловой пункт: назначение: сооружение, площадь: 25м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	сооружение	-	4 310,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,23	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,23	5 289,73	476 075,25
16	Теплотрасса на эстакаде L=445м.: назначение: сооружение, протяженность: 445 м, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	сооружение	-	11 137,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,26	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,26	14 042,36	6 248 851,06
17	Внешние и внутренние сети промплощадки (насосная станция фекальных вод): нежилое здание, площадь: 26,8 м2, этаж: данные отсутствуют, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:124	Насосная станция фекальных вод	1Б	5 188,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,28	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,28	6 626,99	532 810,06
18	Очистные сооружения: назначение: сооружение, площадь: 105 м2, этаж: подземный, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: нет	сооружение	-	13 261,70	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	13 261,70	4 177 435,50

19	Ворота секционные 4000*4090STD3960*4060STDБел, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	ворота	-	182 820	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	182 820	182 820,33
20	Ворота секционные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	ворота	-	168 139	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	168 138,53	168 138,53
21	Открытый склад №1, покрытие асфальтобетон, назначение: нежилое здание, площадь: 3274 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5б, Литера: Г1, Кадастровый №50:45:0000000:63462	Открытый склад	Г1	3 031,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,23	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,23	3 731,82	12 217 976,38
22	Осветительная вышка: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	Осветительная вышка	-	803 031	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	803 030,7	803 030,65
23	Линейно-кабельные сооружения, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	сооружение	-	287 015	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	287 014,64	287 014,64
24	Открытый склад №3 с подкрановыми путями, забор, назначение: нежилое здание, площадь: 5147,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5б, Литра: Г-III, Кадастровый № 50:45:0040403:699	Открытый склад	Г-III	3 031,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,23	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,23	3 731,8	19 209 539,83

25	Ворота откатные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом, 9А	ворота	-	6 407,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,26	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,26	8 078,42	323 136,98
26	Ворота откатные с электроприводом, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б	ворота	-	6 407,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,26	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,26	8 078,42	96 941,09
27	Внешние и внутренние сети промплощадки (магистральный участок теплотрассы), назначение: сооружение, протяженность: 607 м, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д.9а, Литера: Л, Кадастровый № 50:45:0040403:125	сооружение	л	16 200,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,26	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,26	20 426,17	12 398 685,62
28	Откатные ворота в сборе и шлагбаум, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	ворота	-	326 830	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	326 830	326 829,64
29	фекальная канализация, назначение: канализация, протяженность: 937 м, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: 2Л, 3Л, Кадастровый № 50:45:0040403:127	сооружение	2Л, 3Л	3 915,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,26	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,26	4 936,32	4 625 336,14
30	Дороги и площадки, назначение: Нежилое здание, площадь: 12000 м2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: 1, Кадастровый № 50:45:0040403:981	сооружение	1,00	3 031,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,26	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,26	3 821,71	45 860 535,85

31	Сооружение РУ 1 эт. кирпичное, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	ТП	-	9 770,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,23	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,23	11 990,86	936 726,11
32	Трансформаторная подстанция "Хвойная", назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	ТП	0,00	9 770,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,23	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,23	11 990,86	269 794,39
33	Ворота SPU 40, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	ворота	0,00	737 905	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	737 904,74	737 904,74
34	ливневая канализация, назначение: канализация, протяженность: 1567 м, этаж: 1, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: Л, 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:133	сооружение	л, 1л	3 915,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,26	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,26	4 936,32	7 735 220,63
35	Ворота SPU 40 F-42, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	ворота	0,00	605 235	0,00	0,00	1,00	1,00	1,23	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,23	745 175,59	745 175,59
36	железнодорожный подъездной путь, назначение: сооружение, протяженность: 810 м, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:292	Ж/д пути	1л	20 996,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,31	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,31	27 443,34	22 229 104,41
37	навес, назначение: навес, площадь: 192 м2, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г, Кадастровый № 50:45:0040403:275	Навес	г	21 623,00	0,00	-11 029,20	1,00	1,00	1,28	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-11 029,20	1,28	13 607,66	3 135 205,66

38	Внешние и внутренние сети промплощадки (канализационная станция ливневых вод): нежилое, площадь: 407,6 м2, этаж: 2, в том числе подземных 1 адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9а, Литера: М, М1, Кадастровый № 50:45:0040403:824	Канализационная станция ливневых вод	М, М1	2 701 043	0,00	0,00	1,00	1,00	1,26	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,26	3 400 123	3 400 123,18
39	навес, назначение: навес, площадь: 96 м2, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г1, Кадастровый № 50:45:0040403:277	Навес	Г1	21 623,00	0,00	-11 029,20	1,00	1,00	1,28	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-11 029,20	1,28	13 607,66	1 567 602,83
40	Сооружение 1 этажное склад: назначение: сооружение, площадь: 4 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	сооружение	-	4 709	0,00	0,00	1,00	1,00	1,27	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,27	5 967,77	89 516,58
41	Сооружение компрессорная 2-х этажное: назначение:нежилое, площадь: 84 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	Компрессорная	-	4 472,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,27	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,27	5 667,42	2 542 177,49
42	Сооружение 1 эт. пост охраны : назначение: сооружение, площадь: 16,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б, Литера: нет	пост охраны	-	4 667,86	0,00	0,00	1,00	1,00	1,32	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,32	6 151,21	511 534,77
43	Пункт пересыпки цемента, назначение: Пункт пересыпки цемента, площадь: 47 м2, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, корп М4, Литера: М4, Кадастровый № 50:45:0040403:296	Склад	М4	8 874,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,31	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,31	11 598,98	654 182,48

44	эстакада, назначение: эстакада, протяженность: 90 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Ж, Кадастровый № 50:45:0040403:270	Эстакада	Ж	6 577,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,31	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,31	8 596,63	3 481 635,07
ИТОГО:																			729 066 675,10

Комментарии к таблице:

Справочная стоимость объекта-аналога приведена по состоянию на 1 января года издания справочника, указанного в таблице 6.29.

Корректировка на различие в высоте этажа рассчитывается только в том случае, когда имеется информация о высоте этажа объекта-аналога. Расчет производится по формуле (6.3.2).

Поправка на отсутствие (различие) в конструктивных элементах (решениях) рассчитана по данным табл. 6.14-6.28 как разница между справочной стоимостью объекта-аналога и стоимостью, полученной с учетом соответствующей поправки, определенной с использованием формулы (6.3.3).

Поправка на различие в объеме/площади определена с использованием таблицы 6.10.

Поправка на **изменение цен после издания справочника** рассчитана как отношение индекса цен на дату оценки (дату выхода наиболее актуального сборника индексов КО-ИНВЕСТ) к индексу цен на дату издания справочника по данным следующей таблицы.

Таблица 6.31 Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Московской области, рассчитанные по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС (раздел 2.2.1 сборника КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве")

№ сборника	Дата сборника / индекса	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
№86	01. 01. 2014 г.	127,625	178,836	142,186	174,310	176,783	162,389	131,370	158,669	127,211	167,444	130,014	159,797	131,370	171,982	155,238
№90	01. 01. 2015 г.	128,407	171,987	148,960	170,556	169,813	158,497	129,415	154,129	124,059	164,236	123,727	155,508	129,415	169,521	149,792
№107	01. 04. 2019 г.	156,636	226,641	181,624	223,900	220,056	214,975	165,371	195,356	155,838	211,874	169,938	201,484	165,371	220,928	201,362

Как было отмечено в главе 6.3, корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли (Кпз) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях (Пспр). Т. к. у Оценщика нет оснований предполагать наличие существенных различий между уровнем косвенных издержек, учитываемых в справочнике, и фактически сложившимся в регионе аналогичным показателем, коэффициент Кпз принят равным 1.

Регионально-экономический коэффициент для региона, в котором расположен объект оценки, определен для соответствующего класса конструктивных систем по сборнику КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве", №105, III квартал 2018 г. (раздел 8.2.1). См. таблицу ниже.

Таблица 6.32 Регионально-экономические коэффициенты по характерным конструктивным системам зданий и сооружений

Регион / КС	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Таблица 6.33 Расчет прибыли предпринимателя

№ п/п	Наименование показателя	Значения показателя							
		1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00
1	Срок строительства, месяцев	24							
2	Продолжительность одного периода расчета	квартал							
3	Ставка дисконтирования, % годовых	21,50%							
4	Период	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00
5	Суммарная величина инвестиций (с накоплением)	0,07	0,17	0,31	0,51	0,70	0,86	0,95	1,00
6	Потребность в инвестициях за период	0,07	0,10	0,14	0,20	0,19	0,16	0,09	0,05
7	Ставка дисконтирования (квартал)	5,38%	5,38%	5,38%	5,38%	5,38%	5,38%	5,38%	5,38%
8	Будущая стоимость инвестиционных затрат	0,1010	0,1369	0,1819	0,2466	0,2223	0,1777	0,0948	0,0500
9	Суммарная будущая стоимость инвестиций	1,2112							
10	Прибыль предпринимателя, %	21,10%							

Комментарии к таблице:

Величина ставки дисконтирования определена исходя из доходности девелоперских проектов (см. главу 3.7).

Использовано медианное значение из приведенного диапазона.

Будущая стоимость инвестиционных затрат для каждого периода определялась по формуле (6.3.7).

Общий срок строительства и график осуществления инвестиций определены на основе СНиП 1.04.03-85* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" (часть II):

Ж*. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ СНАБЖЕНИЕ. 1. Предприятие по поставкам продукции широкой номенклатуры. Мощность 30 тыс. т грузооборота в год. В составе: главного производственного корпуса, административно-бытового корпуса, производственных объектов вспомогательного назначения, инженерных сетей и сооружений, транспортных коммуникаций. Использование данного аналога обусловлено его наибольшей близости к объекту оценки.

6. 6 Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Таблица 6. 34 Расчет стоимости Объекта оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование по свидетельству	Наименование по техпаспорту	Лит.	Затраты на создание ОКС без учета НДС, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Затраты на создание ОКС с учетом прибыли предпринимателя без учета НДС, руб.	Физический износ (Dw), %	Функциональное устаревание (Df), %	Экономическое устаревание (Der), %	Итого величина износа и устареваний (D), %	Рыночная стоимость затратным подходом, без учета НДС, руб.
1	Здание бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 382,4 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К1	АБК	К1	15 438 456,74	21,1%	18 695 971,00	26,1%	0,0%	0,0%	26,14%	13 808 562
2	Производственно-административное здание: нежилое здание, площадь: 5960,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г. Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Кадастровый № 50:45:0040403:247	Производственно-административное здание	Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6	243 665 764,98	21,1%	295 079 241,00	33,8%	0,0%	0,0%	33,78%	195 392 673
3	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 4986,3 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера:А, А1, А2, А3, А4, Кадастровый № 50:45:0040403:1060	Административно-бытовой корпус с гаражом	А, А1, А2, А3, А4	170 101 909,76	21,1%	205 993 413,00	34,7%	0,0%	0,0%	34,75%	134 417 088
4	Нежилое здание закрытая стоянка автокранов и автобусов, назначение: нежилое здание, площадь: 1001 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., д.9а, Литера: В, В2, В3, В4, Кадастровый № 50:45:0040403:1027	Закрытая стоянка автокранов и автобусов	В, В2, В3, В4	39 661 018,84	21,1%	48 029 494,00	37,0%	0,0%	0,0%	37,03%	30 242 736
5	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь: 1315 м2, этаж: 4, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литра: А, А1, А2, а, Кадастровый № 50:45:0040403:266	Здание АБК и склад	А, А1, А2, а	40 259 400,93	21,1%	48 754 135,00	28,4%	0,0%	0,0%	28,40%	34 909 891
6	Нежилое строение - административное, назначение: нежилое здание, площадь: 148,6 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: Б, 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:1028	Диспетчерская	Б, 1Б	2 666 331,93	21,1%	3 228 928,00	24,5%	0,0%	0,0%	24,50%	2 437 841
7	Административно-бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 893,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:381	Административно-бытовое здание	1Б	35 468 519,00	21,1%	42 952 377,00	20,9%	0,0%	0,0%	20,87%	33 990 306

8	Ангар под тепловоз: назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	Ангар	-	997 541,52	21,1%	1 208 023,00	31,9%	0,0%	0,0%	31,91%	822 516
9	производственное помещение (1 этаж), назначение: нежилое здание, площадь: 429,8 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К, к, Кадастровый № 50:45:0040403:273	Бордюрный цех	к,к	5 817 663,28	21,1%	7 045 190,00	27,9%	0,0%	0,0%	27,88%	5 080 715
10	Сооружение 1 эт. металлопрофиль, назначение: нежилое здание, площадь: 53 м2, этаж: 1, адрес:Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: нет	Склад	-	577 748,78	21,1%	699 654,00	35,1%	0,0%	0,0%	35,10%	454 088
11	автомастерская: назначение: нежилое здание, площадь: 355,9 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 2Б, Кадастровый № 50:45:0040403:182	Автомастерская	2Б	7 885 870,38	21,1%	9 549 789,00	21,5%	0,0%	0,0%	21,53%	7 493 274
12	Сооружение 1 этажное : назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	здание	-	1 582 046,41	21,1%	1 915 858,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	766 343
13	Сооружение 2-х этажное Дизель сервис: назначение:нежилое, площадь: 324 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	Дизель сервис	-	8 881 547,91	21,1%	10 755 555,00	7,2%	0,0%	0,0%	7,24%	9 977 176
14	Пост охраны Тип П-1 (1500x1500x2500) Кунцево: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	пост охраны	-	91 793,16	21,1%	111 162,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	44 465
15	Сооружение 2 этажное тепловой пункт: назначение: сооружение, площадь: 25м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	сооружение	-	476 075,25	21,1%	576 527,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	230 611
16	Теплотрасса на эстакаде L=445м.: назначение: сооружение, протяженность: 445 м, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	сооружение	-	6 248 851,06	21,1%	7 567 359,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	3 026 944
17	Внешние и внутренние сети промплощадки (насосная станция фекальных вод): нежилое здание, площадь: 26,8 м2, этаж: данные отсутствуют, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:124	Насосная станция фекальных вод	1Б	532 810,06	21,1%	645 233,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	258 093
18	Очистные сооружения: назначение: сооружение, площадь: 105 м2, этаж: подземный, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: нет	сооружение	-	4 177 435,50	21,1%	5 058 874,00	75,0%	0,0%	0,0%	75,00%	1 264 719

19	Ворота секционные 4000*4090STD3960*4060STDбел, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	ворота	-	182 820,33	21,1%	221 395,00	30,0%	0,0%	0,0%	30,00%	154 977
20	Ворота секционные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	ворота	-	168 138,53	21,1%	203 616,00	30,0%	0,0%	0,0%	30,00%	142 531
21	Открытый склад №1, покрытие асфальтобетон, назначение: нежилое здание, площадь: 3274 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5б, Литера: Г1, Кадастровый №50:45:0000000:63462	Открытый склад	Г1	12 217 976,38	21,1%	14 795 969,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	5 918 388
22	Осветительная вышка: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	Осветительная вышка	-	803 030,65	21,1%	972 470,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	388 988
23	Линейно-кабельные сооружения, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	сооружение	-	287 014,64	21,1%	347 575,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	139 030
24	Открытый склад №3 с подкрановыми путями, забор, назначение: нежилое здание, площадь: 5147,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5б, Литра: Г-III, Кадастровый № 50:45:0040403:699	Открытый склад	Г-III	19 209 539,83	21,1%	23 262 753,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	9 305 101
25	Ворота откатные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом, 9А	ворота	-	323 136,98	21,1%	391 319,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	156 528
26	Ворота откатные с электроприводом, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б	ворота	-	96 941,09	21,1%	117 396,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	46 958
27	Внешние и внутренние сети промплощадки (магистральный участок теплотрассы), назначение: сооружение, протяженность: 607 м, адрес:Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 9а, Литера: Л, Кадастровый № 50:45:0040403:125	сооружение	л	12 398 685,62	21,1%	15 014 808,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	6 005 923
28	Откатные ворота в сборе и шлагбаум, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	ворота	-	326 829,64	21,1%	395 791,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	158 316
29	фекальная канализация, назначение: канализация, протяженность: 937 м, адрес:городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: 2Л, 3Л, Кадастровый № 50:45:0040403:127	сооружение	2Л, 3Л	4 625 336,14	21,1%	5 601 282,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	2 240 513
30	Дороги и площадки, назначение: Нежилое здание, площадь: 12000 м2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: 1, Кадастровый № 50:45:0040403:981	сооружение	1	45 860 535,85	21,1%	55 537 109,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	22 214 844

31	Сооружение РУ 1 эт. кирпичное, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	ТП	-	936 726,11	21,1%	1 134 375,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	453 750
32	Трансформаторная подстанция "Хвойная", назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	ТП	о	269 794,39	21,1%	326 721,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	130 688
33	Ворота SPU 40, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	ворота	о	737 904,74	21,1%	893 603,00	30,0%	0,0%	0,0%	30,00%	625 522
34	ливневая канализация, назначение: канализация, протяженность: 1567 м, этаж: 1, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: Л, 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:133	сооружение	л, 1л	7 735 220,63	21,1%	9 367 352,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	3 746 941
35	Ворота SPU 40 F-42, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	ворота	о	745 175,59	21,1%	902 408,00	30,0%	0,0%	0,0%	30,00%	631 686
36	железнодорожный подъездной путь, назначение: сооружение, протяженность: 810 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:292	Ж/д пути	1л	22 229 104,41	21,1%	26 919 445,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	10 767 778
37	навес, назначение: навес, площадь: 192 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г, Кадастровый № 50:45:0040403:275	Навес	г	3 135 205,66	21,1%	3 796 734,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	1 518 694
38	Внешние и внутренние сети промплощадки (канализационная станция ливневых вод): нежилое, площадь: 407,6 м2, этаж: 2, в том числе подземных 1 адрес: Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., д.9а, Литера: М, М1, Кадастровый № 50:45:0040403:824	Канализационная станция ливневых вод	м, м1	3 400 123,18	21,1%	4 117 549,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	1 647 020
39	навес, назначение: навес, площадь: 96 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г1, Кадастровый № 50:45:0040403:277	Навес	г1	1 567 602,83	21,1%	1 898 367,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	759 347
40	Сооружение 1 этажное склад: назначение: сооружение, площадь: 4 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	сооружение	-	89 516,58	21,1%	108 405,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	43 362
41	Сооружение компрессорная 2-х этажное: назначение:нежилое, площадь: 84 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	Компрессорная	-	2 542 177,49	21,1%	3 078 577,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	1 231 431

42	Сооружение 1 эт. пост охраны : назначение: сооружение, площадь: 16,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б, Литера: нет	пост охраны	-	511 534,77	21,1%	619 469,00	30,0%	0,0%	0,0%	30,00%	433 628
43	Пункт пересыпки цемента, назначение: Пункт пересыпки цемента, площадь: 47 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, корп М4, Литера: М4, Кадастровый № 50:45:0040403:296	Склад	М4	654 182,48	21,1%	792 215,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	316 886
44	эстакада, назначение: эстакада, протяженность: 90 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Ж, Кадастровый № 50:45:0040403:270	Эстакада	ж	3 481 635,07	21,1%	4 216 260,00	60,0%	0,0%	0,0%	60,00%	1 686 504
45	ИТОГО ПО ОБЪЕКТАМ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:			729 066 675,10	21,1%	882 899 746,00	38,2%	0,0%	0,0%	37,86%	545 483 375
ИТОГО РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ:											545 483 375
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 12000 кв. м ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:45:0040403:35											15 266 212
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 14656 кв. м ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:45:0040403:67											18 288 320
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 45050 кв. м ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:45:0040403:10											50 283 303
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 20055 кв. м ПОД КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:45:0040403:23											24 269 602
ИТОГО РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ:											653 590 812

Таким образом, исходя из проведенных расчетов, можно сделать следующий вывод:

Стоимость Объекта оценки по состоянию на 05.11.2019г., рассчитанная затратным подходом, без учета НДС составляет:

653 590 812

(Шестьсот пятьдесят три миллиона пятьсот девяносто тысяч восемьсот двенадцать рублей 00 копеек)

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

Таблица 6. 35 Определение стоимости оборудования затратным подходом

№№ п/п	Инвентарный номер	Полное наименование объекта оценки	Тип, марка	Количество	Год выпуска	Методика оценки ЭТВ/ЭтЗ, износа и источник информации для расчетов	Индекс изменения стоимости в экономической зоне производителя, Иц	Историческая стоимость, (без НДС), руб.	Стоимость объекта аналога (у поставщика) (без НДС), руб	Параметрический коэффициент корректировки (Кп.кор)	Коэффициент дополнительных затрат по типам оборудования (Кдз)	Затраты на воспроизводство / замещение (без НДС), руб	Физический износ (Ифиз), %	Функциональное устаревание (Ифун), %	Экономическое устаревание (Иэ), %	Величина износа и устареваний (Ииу), %	Рыночная стоимость затратным подходом, за единицу (без НДС), руб	Рыночная стоимость затратным подходом, за количество (без НДС), руб
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
ИМУЩЕСТВО																		
1	П5758 - П5760, П5773 - П5775, П5778	Технологическая линия "Виброформ-1М" Инв№000000902 в т.ч. Линия "Рифей-Универсал" Инв№000000501, в том числе:	Рифей-Универсал	1	2012	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: РИФЕЙ–УНИВЕРСАЛ М Линия для производства строительных материалов. Завод «Стройтехника». Челябинская обл., г. Златоуст, ул. Панфилова, 16. Телефон:+7 (922) 636-05-43. Сайт: http://zlatoust.promportal.su/goods/3435041/vibroform-rifey-universal-m.htm . Ифиз=47% (Метод хронологического возраста, Тхр=7, Тсс=15) Ифун=0%; Иэ=0%.		5 762 916,82	1 291 666,67	1,000	1,000	1 291 666,67	47,00			47,00	685 000	685 000
1.1	П5758	Камнерезный станок		1														
1.2	П5759	Вибропресс		1														
1.3	П5759	Модуль разгрузки смеси		1														
1.4	П5759	Модуль подачи поддонов		1														
1.5	П5759	Пульт управления		1														
1.6	П5760	Таль электрическая канатная г/п 1 тн.		1														
1.7	П5775	Матрица для вибропресса		6														
2	Л109	Склад под цемент (5 банок) 79,5 кв.м Лит. Е2-Е6(залог БМ), в том числе:		1	2012	Метод ценовых индексов. с 2002 года: Индексы цен товаропроизводителей по видам экономической деятельности РФ (Класс 28:Производство машин и оборудования для добычи полезных ископаемых и строительства). Сайт: http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=9420059 . Ифиз=47% (Метод хронологического возраста,	1,494	10 265 475,64	1,000	1,000	15 336 620,61	47,00				47,00	8 128 000	8 128 000
2.1	П5695	Влагомаслоотделитель		1														
2.2	Л109, Л109/1, Л109/2, Л109/3, Л109/4	Силос цементный 400тн		5														
2.3	П5806, П5809	Фильтр цемента WAMGROUP		2														
2.4	П5797	Двух ходовой переключатель потока цемента с трубопроводом		2														

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

2.5	П5841 - П5843	Загрузочный трубопровод		3														
2.6	П5801	Навес на силосами цемента		1														
2.7	П5794, П5795	Пневматический боковой разгрузатель		2														
2.8	П5830, П5832	Приемный бункер с вибратором		2														
2.9	П5796, П5834, П5835	Ресивер		3														
2.10	П5807, П5808	Фильтр цемента		2														
2.11	П5818 П5827, П5829, П5831	Шнековый питатель L-4м		4														
2.12	П5798, П5802	Шнековый питатель, L-4 м		2														
2.13	П5799, П5803	Шнековый питатель, L-2.5 м		2														
2.14	П5796, П5800	Элеватор ЭЛГ-450		2														
3	П5697	Компрессор EANA	Gardner Denver ES 55	1	2012	Метод ценовых индексов. Индекс цен товаропроизводителей США. Сайт: http://mfd.ru/calendar/details/?id=142 . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%.	1,095	717 914,85		1,000	1,000	786 116,76	60,00		60,00	314 000	314 000	
4	П5698	Компрессорна станция	Gardner Denver ES 55	1	2012	Метод ценовых индексов. Индекс цен товаропроизводителей США. Сайт: http://mfd.ru/calendar/details/?id=142 . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%.	1,095	805 084,75		1,000	1,000	881 567,80	60,00		60,00	353 000	353 000	
5	П5484	Элеватор ЭЛГ-450 h-24м + обстройка головки элеватора	ЭЛГ-450	1	2012	Метод ценовых индексов. с 2002 года: Индексы цен товаропроизводителей по видам экономической деятельности РФ (Класс 28:Производство подъемно-транспортного оборудования). Сайт: http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=9420059 . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%.	1,320	644 067,80		1,000	1,000	850 169,50	60,00		60,00	340 000	340 000	
6	П5485	Элеватор ЭЛГ-450 h-24м + обстройка головки элеватора	ЭЛГ-450	1	2012	Метод ценовых индексов. с 2002 года: Индексы цен товаропроизводителей по видам экономической деятельности РФ (Класс 28:Производство подъемно-транспортного оборудования). Сайт: http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=9420059 . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%.	1,320	644 067,80		1,000	1,000	850 169,50	60,00		60,00	340 000	340 000	

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

7	Л107, Л108, Л108/1, Л108/2	Склад под цемент №2 (3 банки+1=4) 126,3 кв.м Лит.М1,М2,М3(залог БМ), в том числе:		1	2012	Метод ценовых индексов. с 2002 года: Индексы цен товаропроизводителей по видам экономической деятельности РФ (Класс 28:Производство машин и оборудования для добычи полезных ископаемых и строительства). Сайт: http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBlnet.cgi?pl=9420059 . Ифиз=47% (Метод хронологического возраста,	1,494	15 258 324,56		1,000	1,000	22 795 936,89	47,00		47,00	12 082 000	12 082 000
7.1	П5819, П5821, П5823, П5825, П5826	Бункер цемента, 65 т		5													
7.2	П5828	Бункер цемента, 65 т		1													
7.3	П5837, П5839	Камерный насос		2													
7.4	Л107, Л108, Л108/1, Л108/2	Силос цементный, 800 тн		3													
7.5	П5785	Элеваторы		1													
7.6	П5796	Элеваторы		1													
7.7	П5849	Газовый балон		1													
7.8	П5790 - П5793, П5796	Пневматический боковой разгрузатель		5													
7.9	П5850 - П5852	Пневнокамерный насос		3													
7.10	П5787, П5789	Приемный бункер с вибропитателем		2													
7.11	П5796	Силос цемента		1													
7.12	П5815, П5816, П5796	Фильтр цемента		3													
7.13	П5786, П5788	Шнековый питатель		2													
7.14	П5820, П5822, П5824	Шнековый питатель L-3м		3													
7.15	П5849	Щит управления		2													
7.16	П5813, Л5814, Л5817	Элеватор ЭЛГ-450		3													
8	П5833	Монжус пневмокамерный насос для перекачки цемента + фильтр	НО-324М	1	2006	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: НО-324МА Пневмокамерный насос. Монжус с системой пневмоприводов и пультом управления. АО "Ярстройтехника". г. Ярославль, ул. Гагарина, 64а. Телефон: (4852) 30-63-13. Сайт: http://www.yarst.ru/drugoe_stroitelnoe_oborudovanie/no324ma_auto/ . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Иэ=0%. Screenshot файл: IN_П5833.jpg		280 069,49	575 000,00	1,000	1,000	575 000,00	60,00		60,00	230 000	230 000

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

9	П5693	Компрессор ESP 55/7,5 EANA	Gardner Denver ESP 55	1	2012	Метод ценовых индексов. Индекс цен товаропроизводителей США. Сайт: http://mfd.ru/calendar/details/?id=142 . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%.	1,095	972 116,06		1,000	1,000	1 064 467,09	60,00		60,00	426 000	426 000
10	Л112/1	БРУ (серый) 508,2 кв.м Лит.И (залог БМ), в том числе:	БРУ	1	2012	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: Semix 60 Saritan Бетонный завод. ООО "БТ Групп". г. Москва, Чермянский проезд, д.7. Телефон: (495)7899012. Сайт: http://www.qmarkt.com/market/construction/concrete-equipment/id-market_83330/ . Ифиз=47% (Метод хронологического возраста, Тхр=7, Тсс=15) Ифун=0%; Из=0%.		13 100 124,32	8 593 875,50	1,000	1,000	8 593 875,50	47,00		47,00	4 555 000	4 555 000
10.1	Л112, П6752	Бункер наполнителей 7 фракций по 20 куб.м		7													
10.2	П6768, П6773	Дозатор воды		2													
10.3	П5958, П5959	Дозатор добавок 33 л.		2													
10.4	П6758, П6761	Дозатор цемента		2													
10.5	П6792	Компрессорная установка Бежецкого мод. С-415М 2004г., С-415М1 2001г. Доп. ресивер 230 л. 1 шт		2													
10.6	П6759, П6760	Конвейер-дозатор наполнителей 1-2,5м		2													
10.7	П6784	Силос цемента на 60 тн		1													
10.8	П6757, П6762	Смеситель СБ-138Б		2													
10.9	П6766, П6772	Шнек L-3,25м		2													
10.10	П6769, П6771	Шнек L-2м		2													
10.11	П6782, П6787	Элеватор		2													
10.12	П6770	Бункер питатель минерального порошка		1													
10.13	П6765, П6775	Бункер питатель цемента с вибратором		2													
10.14	П6753	Верстак столярный с тисками		1													
10.15	П6791	Вибропитатель на выгрузной воронке		1													
10.16	П6767	Дозатор		1													
10.17	П6774	Дозатор хим.добавок		1													
10.18	П5956	Емкость для воды		2													
10.19	П5956, П6754 - П6756	Емкость металлическая		5													
10.20	П6793	Емкость пластиковая		1													
10.21	П6781	Конвейер ленточный		1													
10.22	П6781, П5960	Конвейер инертных материалов		2													
10.23	П6776 - П6779	Конвейер-бункер питатель инертных материалов 1-2,5м с вибратором		4													

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

10.24	П6763	Кондиционер POLAR BEAR мод. KSR-E07PF		1															
10.25	П6763	Монитор HP мод. L1706V 2006г		2															
10.26	П6763	Монитор SAMSUNG мод. E1720NR 2012г.		1															
10.27	П6789	Пневмокамерный насос мод. Монжус 1200-6		1															
10.28	Л112/1, П6791	Приемный бункер инертных материалов с вибратором		1															
10.29	П6753	Распределительный щит		1															
10.30	П6780	Сеялка барабанная с вибропитателем		1															
10.31	П6790	Силос минерального порошка		1															
10.32	П6763	Системный блок		1															
10.33	П6763	Телефон, мод. CISCO SPA502G		1															
10.34	П6783	Тельфер электрический г.п 2 тн.		1															
10.35	П6793	Тепловентилятор Volcano		1															
10.36	П6785	Фильтр цемента		1															
10.37	П6790	Фильтр цемента WAMGROUP 2012г.		1															
10.38	П6770	Фильтр цемента WAMGROUP 2011г.		1															
10.39	П6764, П6786	Шкаф управления		2															
10.40	П6753, П6793	Щит с автоматами		2															
10.41	П6753, П6794	Щит силовой		2															
10.42	П6753, П6763, П6764, П6792	Щит управления		4															
11	Л113	Большой автоматический растворный узел (синий) 384,4 кв.м Лит.В.В1 (залог БМ), в том числе:	БРУ	1	2012	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: Semix 60 Capitan Бетонный завод. ООО "БТ Групп". г. Москва, Чермянский проезд, д.7. Телефон: (495)7899012. Сайт: http://www.qmarkt.com/market/construction/concrete-equipment/id-market_83330/ . Ифиз=47% (Метод хронологического возраста, Тхр=7, Тсс=15) Ифун=0%; Иэ=0%.		14 086 721,91	8 593 875,50	1,000	1,000	8 593 875,50	47,00			47,00	4 555 000	4 555 000	
11.1	П5910, П5955 Л113/3	Бункер наполнителей 8 фракций по 20 куб.м		8															
11.2	П6801, П6802, П6831, П5953, П5954, П6857	Водяной насос		8															
11.3	П6818	Дозатор воды		1															
11.4	П6811	Дозатор добавок		4															
11.5	П6797, П6798	Дозатор заполнителей		2															
11.6	П6800	Дозатор цемента		1															

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

11.7	П6828	Силос цемента на 60 тн		1															
11.8	П6806, П6807, П6813, П6825, П6827	Технологическое оборудование для загрузки микрокремния* - Модификатор		1															
11.9	П6808	Шнек D-280мм, L-4м		1															
11.10	П6821, П6822, П5952	Элеваторы ЭЛГ-450		2															
11.11	П6805	Бункер питатель инертных материалов (для щебня) с вибратором		1															
11.12	П6810	Бункер питатель инертных материалов (для песка) с вибратором		1															
11.13	П6816	Грохот		1															
11.14	П6809	Дозатор минерального порошка		1															
11.15	П6801	Емкость расходная, металлическая		1															
11.16	П6820	Емкость для воды		1															
11.17	П6829 - П 6831	Емкость металлическая		3															
11.18	П6802, П6803	Емкость пластиковая		2															
11.19	П6819	Емкость расходная		4															
11.20	П5955	Конвейер наклонный инертных материалов		1															
11.21	П6804	Кондиционер POLAR BEAR мод. KSR-E07PF		1															
11.22	П6804	Монитор, мод. ACER V173 2010г.		1															
11.23	П6794	Приемный бункер инертных материалов		1															
11.24	П6817	Сеялка барабанная		1															
11.25	П6826	Силос минерального порошка		1															
11.26	П6796	Смеситель планетарно-роторный		1															
11.27	П6804	Телефон, мод. CISCO SPA502G		1															
11.28	П6820	Трубопровод подачи цемента d=100 мм., L=159 м.		2															
11.29	П6823, П6824	Фильтр цемента WAMGROUP 2012г.		2															
11.30	П6812	Шкаф управления		2															
11.31	П6799, П6814, П6815	Шнековый питатель		3															
11.32	П6804, П6812, П6819, П6820	Щит управления		5															
11.33	П6795	Щит силовой		1															
11.34	П6795	Щит электрический с автоматами		1															

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

12	П6795	Компрессор С-416М	С-416М	1	2013	Метод сравнения с идентичным объектом. Аналог: С-416М Поршневой компрессор с ременным приводом (стационарный). ООО ""МАГИМЭКС"", г. Москва, Перовская улица, дом 1, строение 22. Телефон: +74957300290. Сайт: https://magimeks.tiu.ru/p412221637-kompressor-416m.html . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Иэ=0%. ScreenShot файл: IN_П6795.jpg		54 569,49	99 166,67	1,000	1,000	99 166,67	60,00		60,00	40 000	40 000
13	Л104, Л104/1	Бетонный завод "Белый" (зеленый) 33,2 кв.м Лит.З(залог БМ), в том числе:		1	2012	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: CUOGHI WET RAPID 5/150 CB 4500/3000 SKIP Бетонный завод. Продавец: Дмитрий Середа. г. Москва, Телефон: +7 926 069-64-19. Сайт: https://exkavator.ru/trade/lot/534608/2019-ocuoghi_wet_rapid_5150_cb_45003000_skip.html . Ифиз=47% (Метод хронологического возраста, Тхр=7, Тсс=15) Ифун=0%; Иэ=0%. ScreenShot файл: IN_Л104, Л104_1.jpg		15 654 072,78	15 833 333,33	1,000	1,000	15 833 333,33	47,00		47,00	8 392 000	8 392 000
13.1	П5739, П5740, П5985	Бункер наполнителей 4 фракций по 20 куб.м		4													
13.2	П5963	Дозатор воды		1													
13.3	П5732, П5733	Дозатор добавок		4													
13.4	П5724, П5725, П5731, П5962	Дозатор наполнителей		4													
13.5	П5728	Дозатор цемента		1													
13.6	Л104	Комплект металлоконструкций для обшивки		1													
13.7	Л104	Комплект обшивки РБУ		1													
13.8	П5770	Компрессорная установка 630 л/мин, 10 атм		1													
13.9	П5736, П5739, П5964	Силос цемента на 45 тн		2													
13.10	П5722	Тарельчатый смеситель тип R 3.0	Liebherr RIM-3	1													
13.11	П5720, П5745, П5747	Технологическое оборудование для загрузки микрокремня		1													
13.12	П5740, П5742, П5755	Элеватор		2													
13.13	П5778	Элеватор ЭЛГ-450		1													
13.14	П5734	Бункер питатель с вибропитателем для щебня		1													
13.15	П5735	Бункер питатель с вибропитателем для песка		1													

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

13.16	П5748, П5750, П5753	Вертикальный многоступенчатый насос Calpeda	3																
13.17	П5744	Вибропитатель	1																
13.18	П5961	Видеорегистратор PROvision 4300Real	1																
13.19	П5740, П5965	Двухходовый переключатель потока цемента	1																
13.20	П5748, П5749, П5753	Емкость для воды на 2000 лит.	3																
13.21	П5750, П5752	Емкость для воды на 12000 лит.	2																
13.22	П5712	Коммутатор Cisco Catalyst WS-C2950G-24	1																
13.23	П5712	Кондиционер Ventera VSA-07HR	1																
13.24	П5712	Контейнер управления	1																
13.25	П5756	Контейнер	1																
13.26	П5713	Монитор ACER AL1717A 2007г.	1																
13.27	П5714	Монитор BENQ GL2460-B 2013г.	1																
13.28	П5715	Монитор ACER V193W B 2009г.	1																
13.29	П5754	Приемный бункер для щебня и песка	2																
13.30	П5738	Ресивер PB500 11.02 500л.	1																
13.31	П5744	Силос минерального порошка	1																
13.32	П5716	Системный блок HP PRO 3500	1																
13.33	П5719	Станция насосная гидравлическая с электроприводом	1																
13.34	П5984	Станция насосная гидравлическая с электроприводом	1																
13.35	П5721	Таль электрическая г/п 2 тн.	1																
13.36	П5712	Телефон, мод. CISCO SPA502G	1																
13.37	П5748	Тепловентилятор Volcano	1																
13.38	П5730, П5740, П5966 - П5968, П5744	Фильтр цементный	5																
13.39	П5717	Шкаф управления БСУ	1																
13.40	П5726, П5727, П5746	Шнековый питатель	3																
13.41	П5751	Щит контроля уровня жидкости	1																
13.42	П5737	Щит гидравлической системы	2																
13.43	П5712, П5718	Щит с автоматами	2																

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

13.44	П5729, П5741	Щит управления		2															
13.45	П5723	Электротельфер г/п 0,5 тн.		1															
14	П6037, П6048, П6049, П6140, П6143, П6144, П6145, П6146, П6192	SKD компл. 20-ти кубового самосвального кузова ZASLAW с комплектом гидравлич.оборуд-я НУВА		9	2012	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: Арт. WTMCM0 Комплект гидравлики для самосвала MAN механическая коробка - ZF без интардера. АО «Хива Русланд». Московская область, г. Подольск, ул. Станционная, д.22. Телефон: 8 (495) 740-50-49. Сайт: https://www.truck-components.ru/p/komplekt-gidravliki-dlya-samosvala-man-mehanicheskaya-korobka/v/zf-bez-intardera . Ифиз=60% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Из=0%. ScreenShot файл: IN_П6037, П6048, П. jpg			102 790,83	1,000	1,000	102 790,83	60,00			60,00	41 000	369 000	
Итого Имущество:																	40 481 000	40 809 000	

ТМЦ

1	П6869	Аппарат высокого давления 15/20 Mini, помпа UDOR MC15/20S	UDOR	1	2011	сайт http://olden.avtohim72.ru/produksiya/product/view/57/365.html			52 500,00	1,000	1,000	52 500,00	60,00			60,00	21 000	21 000
2	П5701	Бак мембранный, мод. Reflex N 1000 6 bar	Reflex	2	2011	сайт https://reflex.sale/katalog/membrannye-baki-dlia-sistem-otopleniia/n-300-1000/bak-membrannij-reflex-n-1000-6bar120c-serij-art-8218600			54 893,33	1,000	1,000	54 893,33	60,00			60,00	22 000	44 000
3	П6240	Балансировочный станок GRUBER&STEIN HW-110N	GRUBER&STEIN	1	2011	сайт http://garant.alsd.ru/cat/detail/1488/stend_balansirovochnyj_s_ehlekricheskoi_raskrutkoj_kolesa_do_65kg_220v_gruberampstein_germanijar			56 916,67	1,000	1,000	56 916,67	60,00			60,00	22 800	22 800
4	П0600	Баскетбольная стойка мобильная Spalding Silver 44"	Spalding	2	2011	сайт https://volgograd.fitnessdoctor.ru/product/spalding_nba_silver_44/			33 325,00	1,000	1,000	33 325,00	60,00			60,00	13 300	26 600
5	П5931	Башмак тормозной железнодорожный на стойке	0	5	2011	сайт https://zdmspb.ru/product/bashmak-tormoznoy-zheleznodorozhnyy-gorochnyy			1 166,67	1,000	1,000	1 166,67	60,00			60,00	500	2 500
6	П6360	Бензиновая виброплита реверсивная ZITREK CNP 330	ZITREK	1	2011	сайт https://www.vseinstrumenti.ru/stroitelnoe_oborudovanie/vibrotehnika/vibroplity/benzinovye_zitrek/benzinovaya_vibroplita_zitrek_cnp330-1_091_0025/			124 158,33	1,000	1,000	124 158,33	60,00			60,00	49 700	49 700
7	П6859	Бойлер Ariston SG200	Ariston	1	2011	сайт https://www.e-katalog.ru/НОТРОИТ-АРИСТОН-SG-200-V.htm			19 120,83	1,000	1,000	19 120,83	60,00			60,00	7 600	7 600
8	П6342	Будка для душа металлическая 90x80x200 см.	0	1	2011	сайт https://tiu.ru/p228888729-post-ohrany-modulnyj.html Аналог объем 10 м3 корректировка на объем			35 000,00	0,313	1,000	10 941,72	60,00			60,00	4 400	4 400
9	П6886, П6887	Бытовка металлическая (склад) 2,5x2,1x2,4 м.	0	2	2011	сайт http://vagon-bytovki.com/vagonchiki-bytovki-stroitelnye/ Объем аналога 36,75 м3 корректировка проводилась на объем			125 000,00	0,526	1,000	65 762,44	60,00			60,00	26 300	52 600
10	П6885	Бытовка металлическая (склад) 3,0x2,1x2,4 м.	0	1	2011	сайт http://vagon-bytovki.com/vagonchiki-bytovki-stroitelnye/ Объем аналога 36,75 м3 корректировка проводилась на объем			125 000,00	0,587	1,000	73 364,62	60,00			60,00	29 300	29 300
11	П6881	Бытовка металлическая 3,5x2,1x2,4 м.	0	1	2011	сайт http://vagon-bytovki.com/vagonchiki-bytovki-stroitelnye/ Объем аналога 36,75 м3 корректировка проводилась на объем			125 000,00	0,644	1,000	80 473,85	60,00			60,00	32 200	32 200
12	П6880	Бытовка металлическая 3,5x2,4x2,4 м.	0	1	2011	сайт http://vagon-bytovki.com/vagonchiki-bytovki-stroitelnye/ Объем аналога 36,75 м3 корректировка проводилась на объем			125 000,00	0,697	1,000	87 186,64	60,00			60,00	34 900	34 900

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

13	П5925	Бытовка металлическая 4200x1800x2500 мм	0	1	2011	сайт http://vagon-bytovki.com/vagonchiki-bytovki-stroitelnye/ Объем аналога 36,75 м3 корректировка проводилась на объем			125 000,00	0,671	1,000	83 875,03	60,00		60,00	33 600	33 600
14	П6703	Вагон-бытовка 3,0x2,4x2,4 м.	0	1	2011	сайт http://vagon-bytovki.com/vagonchiki-bytovki-stroitelnye/ Объем аналога 36,75 м3 корректировка проводилась на объем			125 000,00	0,636	1,000	79 484,39	60,00		60,00	31 800	31 800
15	П6340	Вагон-бытовка 6,0x2,4x2,5 м.	0	2	2011	сайт http://vagon-bytovki.com/vagonchiki-bytovki-stroitelnye/			125 000,00	1,000	1,000	125 000,00	60,00		60,00	50 000	100 000
16	П5932	Вагон-бытовка 6000x2450x2500мм	0	1	2011	сайт http://vagon-bytovki.com/vagonchiki-bytovki-stroitelnye/			125 000,00	1,000	1,000	125 000,00	60,00		60,00	50 000	50 000
17	П6256, П6257, П6258, П6259, П6260, П6261, П6262, П6263, П6269, П6270, П6271, П6272, П6273, П6274, П6275, П6276, П6277, П6278, П6279, П6280, П6281, П6283, П6284, П6285, П6286, П6287, П6288,	Вагон-бытовка 6000x2500x2500 мм	0	29	2011	сайт http://vagon-bytovki.com/vagonchiki-bytovki-stroitelnye/			125 000,00	1,000	1,000	125 000,00	60,00		60,00	50 000	1 450 000
18	П6904, П6914	Вагон-бытовка душевая 6,0x2,4x2,5 м.	0	2	2011	сайт http://vagon-bytovki.com/vagonchiki-bytovki-stroitelnye/			125 000,00	1,000	1,000	125 000,00	60,00		60,00	50 000	100 000
19	П5673	Варочная панель Whirlpool АКТ 801 NE Schott Ceran)	Whirlpool	1	2011	сайт http://www.vasko.ru/to_catalog/action_goodDe/sc/id_1620269/			13 083,33	1,000	1,000	13 083,33	60,00		60,00	5 200	5 200
20	П5687	Варочная панель электрическая сенсорная Whirlpool (Schott Ceran)	Whirlpool	1	2011	сайт http://www.vasko.ru/to_catalog/action_goodDe/sc/id_1620269/			13 083,33	1,000	1,000	13 083,33	60,00		60,00	5 200	5 200
21	П5941, П5947, П5944	Вешалка корона для верхней одежды	0	4	2011	сайт https://www.sima-land.ru/192450/veshalka-stoyka-182-cm-korona-cvet-chernyy/			951,67	1,000	1,000	951,67	60,00		60,00	400	1 600
22	П5591	Виброплощадка лабораторная типа СМЖ-435А	СМЖ	1	2011	сайт https://lab-oborudovanie.ru/vibroploshadka-smzh-435			35 666,67	1,000	1,000	35 666,67	60,00		60,00	14 300	14 300
23	П5933	Вилка для перемещения 1,5 т регулируемая Doka St I 5	Doka	1	2011	сайт https://gkprom.ru/katalog_oborudovaniya/opalubka/stroitelnaya_osnastka/zahvat_dlya_stolov_opalubki/#dialog			233 333,33	1,000	1,000	233 333,33	60,00		60,00	93 300	93 300

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

24	K2032, П6932	Водонагревательный котел Thermex Champion ER 200 V	Thermex	2	2011	сайт https://www.vseinstrumenti.ru/santehnika/vodonagrevateli/bojlery-kosvennogo-nagreva/termeks/nakopitelnyj-vodonagrevatel-er-200-v-combi-ul0000272/			28 825,00	1,000	1,000	28 825,00	60,00		60,00	11 500	23 000
25	П6870	Воздухонагреватель EnergyLogic EL-340H, 99,6кВт	EnergyLogic	1	2011	сайт http://www.vseotopiteli.ru/katalog/teplogeneratori/nizkoy-napornosti/vozduchonagrevatel-energylogic-energylogic-el-340h?vmcchk=1			370 833,33	1,000	1,000	370 833,33	60,00		60,00	148 300	148 300
26	П5687	Вытяжка 60 см Apelson TALIA 600 INOX	Apelson	1	2011	сайт http://gipper.ru/Drawings/Apelson_Talia_600_inox-71932/			6 725,00	1,000	1,000	6 725,00	60,00		60,00	2 700	2 700
27	П5673	Вытяжка Krona, мод. KAMILLA	KAMILLA	1	2011	сайт https://www.citilink.ru/catalog/large_and_small_appliances/range_hoods/built_in_range_hoods/781556/rev14109/			8 325,00	1,000	1,000	8 325,00	60,00		60,00	3 300	3 300
28	П5703 - П5710	Горелка газовая ECOFLAM, серии BLU 500	ECOFLAM	8	2011	сайт https://www.teplomatica.ru/kotly/gorelki-kotlam/gazovye/ecoflam-ekoflam/blu-500-1-ln-pab-tl.html			96 666,67	1,000	1,000	96 666,67	60,00		60,00	38 700	309 600
29	П5599	Гребной тренажер Kettler favorite б/у	Kettler	1	2011	сайт https://www.sportmaster.ru/product/10249645/			24 999,17	1,000	1,000	24 999,17	60,00		60,00	10 000	10 000
30	П5687	Духовой шкаф, мод. Whirlpool AKZ431/IX/01	Whirlpool	1	2011	сайт https://btest.ru/goods_catalog/vstroennaya_tehnika/duhovye_shkafy/lektricheskaya_duhovka_whirlpool_akz_431_ix_01/			61 916,67	1,000	1,000	61 916,67	60,00		60,00	24 800	24 800
31	П5673	Духовой шкаф, мод. Whirlpool AKZ431/NB	Whirlpool	1	2011	сайт https://btest.ru/goods_catalog/vstroennaya_tehnika/duhovye_shkafy/lektricheskaya_duhovka_whirlpool_akz_431_ix_01/			61 916,67	1,000	1,000	61 916,67	60,00		60,00	24 800	24 800
32	П6246	Еврокуб	0	1	2011	сайт https://ru.all.biz/metallicheskie-ekosti-ot-1-m3-g6489498			19 166,67	1,000	1,000	19 166,67	60,00		60,00	7 700	7 700
33	П6849	Емкость металлическая	0	2	2011	сайт https://tiu.ru/p11492696-ekost-nakopitelnaya-eko.html			334 833,33	1,000	1,000	334 833,33	60,00		60,00	133 900	267 800
34	П6699	Заточной станок настольный	0	1	2011	сайт https://rustan.ru/zatochnyy-standok-stalex-ds150			5 841,67	1,000	1,000	5 841,67	60,00		60,00	2 300	2 300
35	П5649	Карта настенная "Транспортная сеть России" в багете	0	1	2011	сайт http://www.roscarta.ru/transpset.htm#spb2			2 916,67	1,000	1,000	2 916,67	60,00		60,00	1 200	1 200
36	П6873	Коммутатор Cisco Catalyst 2950	Cisco	1	2011	сайт https://market.yandex.ru/product--kommutator-cisco-catalyst-2950-12/923362?show-uid=15731157918895074405516003&nid=55404&lr=10951&context=search			29 410,83	1,000	1,000	29 410,83	60,00		60,00	11 800	11 800
37	П5944	Конвектор Scoole SC HT CM2 2000 Вт	Scoole	1	2011	сайт https://rs24.ru/product/494449			1 599,00	1,000	1,000	1 599,00	60,00		60,00	600	600
38	П5941, П5947	Конвектор Timberk Install Master	Timberk	2	2011	сайт https://rs24.ru/product/44868			2 814,50	1,000	1,000	2 814,50	60,00		60,00	1 100	2 200
39	П5944	Кондиционер GENERAL CLIMATE, мод. GC-S07HRI	GENERAL	1	2011	сайт https://btest.ru/goods_catalog/dlya_svezhego_vozduha/kondicionery/kondicioner_general_climate_gc-s07hri/			9 166,67	1,000	1,000	9 166,67	60,00		60,00	3 700	3 700
40	П5947	Кондиционер GENERAL CLIMATE, мод. GC-S07HRI	GENERAL	1	2011	сайт https://btest.ru/goods_catalog/dlya_svezhego_vozduha/kondicionery/kondicioner_general_climate_gc-s07hri/			9 166,67	1,000	1,000	9 166,67	60,00		60,00	3 700	3 700

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

41	П5948	Кондиционер GENERAL CLIMATE, мод. GC-S07HRI	GENERAL	1	2011	сайт https://btest.ru/goods_catalog/dlya_svezhego_vozduha/kondicionery/kondicioner_general_climate_gc-s07hri/			9 166,67	1,000	1,000	9 166,67	60,00		60,00	3 700	3 700
42	П5941	Кондиционер GENERAL, мод. ASHA18LEC	GENERAL	1	2011	сайт http://moscow-conditioners.ru/install_conditioner.php?price=GENERAL-ASHA18LEC-ASHA18LEC-ASHA18LEC			100 000,00	1,000	1,000	100 000,00	60,00		60,00	40 000	40 000
43	П5941	Кондиционер HITACHI, мод. RAS-18CH5	HITACHI	1	2011	сайт https://www.e-katalog.ru/HITACHI-RAS-18CH7-RAC-18CH7.htm			85 635,00	1,000	1,000	85 635,00	60,00		60,00	34 300	34 300
44	П6304	Контейнер 0,8 куб.м., на колесах с крышкой	0	1	2011	сайт https://tiu.ru/p255762843-kontejner-metallicheskij-08m3.html			9 125,00	1,000	1,000	9 125,00	60,00		60,00	3 700	3 700
45	П5934	Контейнер для металлических отходов 2,5 куб.м.	0	2	2011	сайт https://tiu.ru/p339735259-bunker-nakopitel-dlya.html Аналог объемом 8м3			23 750,00	0,498	1,000	11 818,81	60,00		60,00	4 700	9 400
46	П6896, П6898, П6917	Контейнер морской 10 фут	0	3	2011	сайт https://www.contlease.ru/catalog/suhogruznye_morskie_kontejnery/kontejnery_10_futov/10futovni_standartnyi_10en_povni/			183 333,33	1,000	1,000	183 333,33	60,00		60,00	73 300	219 900
47	К9	Контейнер ТБО 2 куб.м.	0	1	2011	сайт https://tiu.ru/p339735259-bunker-nakopitel-dlya.html Аналог объемом 8м3			23 750,00	0,498	1,000	11 818,81	60,00		60,00	4 700	4 700
48	П5938	Контейнер ТБО 8 куб.м.	0	1	2011	сайт https://tiu.ru/p339735259-bunker-nakopitel-dlya.html			23 750,00	1,000	1,000	23 750,00	60,00		60,00	9 500	9 500
49	К1, К2, К3, К4, К5, К6, К7, К8	Контейнер ТБО 8 куб.м.	0	1	2013	сайт https://tiu.ru/p339735259-bunker-nakopitel-dlya.html			23 750,00	1,000	1,000	23 750,00	60,00		60,00	9 500	9 500
50	К3115, К3119, К3120, П6888, П6878, П6870	Контейнер ТБО 8 куб.м.	0	8	2011	сайт https://tiu.ru/p339735259-bunker-nakopitel-dlya.html			23 750,00	1,000	1,000	23 750,00	60,00		60,00	9 500	76 000
51	П6345	Кран-балка г/п 1,0 тн.	0	1	2011	сайт https://tiu.ru/p32623772-telfer-elektricheskij-te320.html Аналог грузоподъемностью 3,2т, корректировка на грузоподъемность			94 000,00	0,498	1,000	46 777,59	60,00		60,00	18 700	18 700
52	П6866	Кран-балка г/п 0,5 тн	0	1	2011	сайт https://tiu.ru/p32623772-telfer-elektricheskij-te320.html Аналог грузоподъемностью 3,2т, корректировка на грузоподъемность			94 000,00	0,328	1,000	30 861,70	60,00		60,00	12 300	12 300
53	П5944	Кулер для воды Hot Frost, мод. V118	0	1	2011	сайт https://volgograd.kulercom.ru/catalog/kompresornye-kulery-dlya-vody/kuler-dlya-vody-hotfrost-v118/			8 250,00	1,000	1,000	8 250,00	60,00		60,00	3 300	3 300
54	П5941	Кулер для воды, мод. AEL LC-AEL-17	0	1	2011	сайт https://7i77.ru/products/lc-ael-17			9 625,00	1,000	1,000	9 625,00	60,00		60,00	3 900	3 900
55	П5580	Кушетка медицинская	0	1	2011	сайт https://mebelmed.ru/katalog/smotrovye/34072/			4 036,67	1,000	1,000	4 036,67	60,00		60,00	1 600	1 600
56	П6361	Леса строительные 6х12 м., 72 кв.м.	0	1	2011	сайт https://tiu.ru/p318637163-komplekt-stroitelnyh-lesov.html			20 125,00	1,000	1,000	20 125,00	60,00		60,00	8 100	8 100
57	П5940, П5941	Модульное 2х этажное здание: 4 блок контейнера	0	1	2011	сайт http://vagon-bytovki.com/vagonchiki-bytovki-stroitelnye/ Объем аналога 36,75 м3			125 000,00	2,269	1,000	283 643,67	60,00		60,00	113 500	113 500
58	П5944, П5947, П5948	Модульное 2х этажное здание: 4 блок контейнера	0	1	2011	сайт http://vagon-bytovki.com/vagonchiki-bytovki-stroitelnye/ Объем аналога 36,75 м3			125 000,00	2,269	1,000	283 643,67	60,00		60,00	113 500	113 500
59	П6852	Монитор Acer V193HQV	Acer	1	2011	сайт https://www.e-katalog.ru/ACER-V193HQV.htm			5 908,33	1,000	1,000	5 908,33	60,00		60,00	2 400	2 400

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

60	П5945	Монитор ACER, мод. V243HQ A	Acer	1	2010	сайт https://www.e-katalog.ru/ACER-V243HQB.htm			4 942,50	1,000	1,000	4 942,50	60,00		60,00	2 000	2 000
61	П6292	Монитор BENQ, мод. GL 2055	BENQ	1	2011	сайт https://www.e-katalog.ru/BENQ-GL2055.htm			3 592,50	1,000	1,000	3 592,50	60,00		60,00	1 400	1 400
62	П6299	Монитор, мод. ASUS VS247 "23,6"	ASUS	1	2012	сайт https://www.citilink.ru/catalog/computers_and_notebooks/monitors/849416/			5 391,67	1,000	1,000	5 391,67	60,00		60,00	2 200	2 200
63	П5624, П5663	Монитор, мод. BENQ GL2450-T	BENQ	2	2013	сайт https://www.e-katalog.ru/BENQ-GL2450.htm			6 241,67	1,000	1,000	6 241,67	60,00		60,00	2 500	5 000
64	К3118	Мусорный контейнер 10 куб.м.	0	1	2011	сайт https://tiu.ru/p305481315-kontejner-dlyamusora.html Аналог объемом 27м3 корректировка на объем			149 166,67	0,551	1,000	82 196,54	60,00		60,00	32 900	32 900
65	К3116, К3117	Мусорный контейнер 20 куб.м.	0	2	2011	сайт https://tiu.ru/p305481315-kontejner-dlyamusora.html Аналог объемом 27м3 корректировка на объем			149 166,67	0,835	1,000	124 586,65	60,00		60,00	49 800	99 600
66	П6341	Мусорный контейнер 20 куб.м.	0	2	2011	сайт https://tiu.ru/p305481315-kontejner-dlyamusora.html Аналог объемом 27м3 корректировка на объем			149 166,67	0,835	1,000	124 586,65	60,00		60,00	49 800	99 600
67	П5626	МФУ лазерный SAMSUNG, мод. SCX-4833FR	SAMSUNG,	1	2013	сайт https://www.e-katalog.ru/SAMSUNG-SCX-4833FR.htm			25 204,17	1,000	1,000	25 204,17	60,00		60,00	10 100	10 100
68	П6861	Насос KM65 60 160	KM65	1	2011	сайт http://nprom.ru/nasos-km65-50-160.html			14 416,67	1,000	1,000	14 416,67	60,00		60,00	5 800	5 800
69	К3126	Настольно-сверильный станок 2М112	2М112	1	2011	сайт https://rustan.ru/stanki/sverililnye/nastolnye/pometallu/russia/2m112			63 700,00	1,000	1,000	63 700,00	60,00		60,00	25 500	25 500
70	П5935	Опалубка шахты в сборе	0	2	2011	сайт https://tiu.ru/p91739142-opalubka-liftovyh-shaht.html Стоимость указана за 1м2 Площадь опалубки составляет 18 м2			54 915,00	1,000	1,000	54 915,00	60,00		60,00	22 000	44 000
71	П5944	Охранный прибор Sergeant-2M	Sergeant	1	2011	сайт http://maxsec.ru/index.php/style/detail/409/flypage_new/3183?sef=hcfp			2 858,33	1,000	1,000	2 858,33	60,00		60,00	1 100	1 100
72	П6848	Плита ПАГ-14	ПАГ	5	2011	сайт https://tiu.ru/p366658245-plita-aerodromnaya-pag.html?_openstat=tiu_prosale%3Bплиты+аэродромные%2C+дорожные%2C+тротуарные%3BПлита+аэродромная+ПАГ-14+6000-2000-140мм%2C+ГОСТ%3Bтаб			13 166,67	1,000	1,000	13 166,67	60,00		60,00	5 300	26 500
73	П5951	Полка стационарная ИТК, мод. Hyperline SRV-1000-RAL9005	Hyperline	5	2011	сайт https://www.abn.ru/catalog/225425/			2 264,17	1,000	1,000	2 264,17	60,00		60,00	900	4 500
74	П5603	Поломоечная машина Fiorentini 350E	Fiorentini	1	2011	сайт https://cleantec.ru/catalog/polomoecnyye_mashiny/polomoecnyye_mashiny_pitanie_220_v/polomoiki_dlya_srednikh_i_bolshikh_ploshchadey/fiorentini_delux_350_e/			82 016,67	1,000	1,000	82 016,67	60,00		60,00	32 800	32 800
75	П6251	Пост охраны	0	1	2011	сайт https://tiu.ru/p228888729-post-ohrany-modulnyj.html Аналог объем 10 м3 корректировка на объем			35 000,00	0,767	1,000	26 849,35	60,00		60,00	10 700	10 700
76	П5688	Посудомоечная машина Type SD6P1S SIEMENS	SIEMENS	1	2011	сайт https://www.e-katalog.ru/SIEMENS-SN-25L801.htm			23 075,00	1,000	1,000	23 075,00	60,00		60,00	9 200	9 200
77	П5674	Посудомоечная машина, мод. Bosch Logixx Type S9VT1B	Bosch	1	2011	сайт https://tehnokon.ru/catalog/krupnaya_bytovaya_tekhnika/posudomoechnye_mashiny/posudomoechnaya_mashina_bosch_sps40x92ru.html?utm_source=nadavi&utm_medium=cpc&utm_campaign=&utm_term=67647			19 991,67	1,000	1,000	19 991,67	60,00		60,00	8 000	8 000
78	П5594	Пылеулавливающий агрегат, мод. АПР-1200	АПР	1	2011	сайт http://www.russtanko.ru/good-169			61 666,67	1,000	1,000	61 666,67	60,00		60,00	24 700	24 700

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

79	П6248	Резервуар горизонтальный стальной 10 куб.м.	0	1	2011	сайт https://tiu.ru/p413467290-rezervuar-rgs.html?_openstat=tiu_prosale%3Bрезервуары+для+хранения+ГСМ%3BРезервуар+РГС+10+м3%3Bтаб			100 000,00	1,000	1,000	100 000,00	60,00		60,00	40 000	40 000
80	П6354	Сварочный аппарат BlueWeld Omega 340	BlueWeld	1	2011	сайт https://www.agrotreding.ru/productid2480.html			23 895,83	1,000	1,000	23 895,83	60,00		60,00	9 600	9 600
81	П6296	Светодиодное табло	0	1	2011	сайт https://www.rusimpuls.ru/production/begushchije_stroki_5k10_vysota_480mm/impuls_5k10_288x48/			40 266,67	1,000	1,000	40 266,67	60,00		60,00	16 100	16 100
82	П6871	Сейф 2х дверный 50,0x25,0x70,0 см.	0	1	2011	сайт https://tiu.ru/p393380241-sejf-ofisnyj-223t.html			22 516,67	1,000	1,000	22 516,67	60,00		60,00	9 000	9 000
83	П5602	Силовой комплекс TORNEO брусья-пресс	TORNEO	1	2011	сайт https://turnik-online.ru/shop/3934/desc/turnik-brusja-press-napolnyj-dfc-power-tower-g002?ymclid=15731296885060568587300001			5 825,00	1,000	1,000	5 825,00	60,00		60,00	2 300	2 300
84	П6300	Системный блок in win	0	1	2011	сайт https://www.dns-shop.ru/product/30f89fcf6b293330/korpus-inwin-enr022bl-cernvi/characteristics/			3 499,17	1,000	1,000	3 499,17	60,00		60,00	1 400	1 400
85	П6921, П6922	Склад металлический - контейнер 2,0x2,0x2,0 м.	0	2	2011	сайт http://vagon-bytovki.com/vagonchiki-bytovki-stroitelnye/ Объем аналога 36,75 м3			125 000,00	0,401	1,000	50 073,69	60,00		60,00	20 000	40 000
86	П6920	Склад металлический - контейнер 2,4x2,1x2,4 м.	0	1	2011	сайт http://vagon-bytovki.com/vagonchiki-bytovki-stroitelnye/ Объем аналога 36,75 м3			125 000,00	0,513	1,000	64 171,28	60,00		60,00	25 700	25 700
87	П5950	Сплит-системы Fujitsu Floor Inverter, мод. AGYF12LAC	Fujitsu	1	2011	сайт http://klimat.zone/products/Fujitsu_AGYF12LAC_AOYV12LAC?pclid=11985-571a7-d88fb			87 000,00	1,000	1,000	87 000,00	60,00		60,00	34 800	34 800
88	К3125	Станок токарно-винторезный 1П611	1П611	1	2011	сайт https://www.ctanku.ru/catalog/tokarnye_vintoreznye_stanki/250itvm01.html#tab2			916 666,67	1,000	1,000	916 666,67	60,00		60,00	366 700	366 700
89	П6867	Станок точно-шлифовальный ЗБ633	ЗБ633	1	2011	сайт https://rustan.ru/nazhdak_tshs-300.htm			43 650,00	1,000	1,000	43 650,00	60,00		60,00	17 500	17 500
90	К3127	Станок точно-шлифовальный ЗБ633	ЗБ633	1	2011	сайт https://rustan.ru/nazhdak_tshs-300.htm			43 650,00	1,000	1,000	43 650,00	60,00		60,00	17 500	17 500
91	П5645	Стремянка 5-ступенчатая алюминиевая L9 Nailo	Nailo	1	2011	сайт http://hailo-home.ru/shop/product/stremyanka-5-stupeney-l9-hailo-8925-901			2 950,00	1,000	1,000	2 950,00	60,00		60,00	1 200	1 200
92	П5777	Таль электрическая гп 2 тн.	0	1	2011	сайт https://tiu.ru/p32623772-telfer-elektricheskij-te320.html Аналог грузоподъемностью 3,2т, корректировка на грузоподъемность			94 000,00	0,754	1,000	70 901,57	60,00		60,00	28 400	28 400
93	П5927	Таль электрическая гп 3 тн.	0	1	1978	сайт https://tiu.ru/p32623772-telfer-elektricheskij-te320.html Аналог грузоподъемностью 3,2т, корректировка на грузоподъемность			94 000,00	0,962	1,000	90 429,60	60,00		60,00	36 200	36 200
94	П5598	Теннисный стол для помещений Kettler	Kettler	1	2011	сайт https://www.sportmaster.ru/product/1701501/			23 332,50	1,000	1,000	23 332,50	60,00		60,00	9 300	9 300
95	П5625, П5631, П5653, П5946	Тонкий клиент, мод. HP T510	HP	4	2011	сайт https://servero.ru/component/jshopping/product/view/28/848?Itemid=0			5 416,67	1,000	1,000	5 416,67	60,00		60,00	2 200	8 800

Итоговый расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом

96	П6872	Тренажер силовой комплекс (разуконплектован)	0	1	2011	сайт https://turnik-online.ru/shop/3934/desc/turnik-brusja-press-napolnyj-dfc-power-tower-g002?ymclid=15731296885060568587300001			5 825,00	1,000	1,000	5 825,00	60,00		60,00	2 300	2 300
97	П6929	Турникет Т9М1 (УТ) уличный электромеханический (трипод)	0	1	2011	сайт https://luis.ru/catalog/sistemy_kontrolya_i_upravleniya_dostupom/turnikety/rostov_don_t9m1_ut_turniket_trinod/			41 686,90	1,000	1,000	41 686,90	60,00		60,00	16 700	16 700
98	П5595	Ультразвуковой увлажнитель воздуха, мод.General UHH 570M и 590M	UHH	2	2006	сайт https://mrklimat.ru/uvlazhniteli-vozducha/ultrazvukovie-uvlazhniteli-vozducha/ultrazvukovoy-uvlazhnitel-vozducha-general-climate-uhh-570m.html			4 825,00	1,000	1,000	4 825,00	60,00		60,00	1 900	3 800
99	П5601	Футбольные ворота мини с сеткой	0	2	2011	Сетка 1 шт 2 470 http://www.olimpiciti.ru/gandbol-i-futbol/setka-dlya-vorot/setka-dlya-mini-futbola-gandbola-3h2h1h1-m-yach-100h100-mm-o-2-6 Стоимость ворот указана за 2 шт стоимость 1 шт будет составлять 32 301/2=16 105,5 http://www.olimpiciti.ru/gandbol-i-futbol/vorota-gandbol-minifutbol-3x2x1-m-alyuminievijj-profil-kvadratnyj-80x80-svobodnostoyashchie			15 479,58	1,000	1,000	15 479,58	60,00		60,00	6 200	12 400
100	П5941	Холодильник БЕКО, мод DS325000S	БЕКО,	1	2011	сайт https://www.techport.ru/katalog/products/holodilniki/dvuhkamernye/holodilnik-beko-ds-325000			11 370,83	1,000	1,000	11 370,83	60,00		60,00	4 500	4 500
101	П5701	Шкаф мод. ШУ-7814450-30УХЛ4	0	1	2010	сайт https://20kv.ru/shop/elektrooborudovanie/shhitovoe-nizkovoltное-elektrooborudovanie-pzemi/yashhiki-i-shhitki-silovye/shkaf-ucheta-shu-12-2000h1000h200-mm-uhl4-korpus/			14 651,67	1,000	1,000	14 651,67	60,00		60,00	5 900	5 900
102	П5951	Шкаф настенный, Hyperline TWFS-1566-GP-RAL9004	Hyperline	2	2011	сайт https://www.tinko.ru/catalog/product/264453/			15 598,33	1,000	1,000	15 598,33	60,00		60,00	6 200	12 400
103	П6365	Шкаф серверный (разуконплектован)	0	6	2011	сайт https://www.citilink.ru/catalog/computers_and_notebooks/servers_and_net equipments/shkafy_servernye/			24 775,00	1,000	1,000	24 775,00	60,00		60,00	9 900	59 400
104	П5657	Шредер, мод. Fellowes PS-77Cs	Fellowes	1	2011	сайт https://prima-office.ru/products/shredding/personal-class/fellowes-ps-77cs.html			7 818,33	1,000	1,000	7 818,33	60,00		60,00	3 100	3 100
105	К3121, К3122, К3123	Электрическая плита Greta 1470-Э	Greta	11	2011	сайт https://www.techport.ru/katalog/products/otdelnozaschaja-bytovaja-tehnika/elektricheskie-plity/tradicionnye/elektricheskaja-plita-greta-1470-e-100443			9 586,67	1,000	1,000	9 586,67	60,00		60,00	3 800	41 800
106	П6868	Электротельфер 0,5 тн	0	1	2011	сайт https://tiu.ru/p32623772-telfer-elektricheskij-te320.html Аналог грузоподъемностью 3,2т, корректировка на грузоподъемность			94 000,00	0,328	1,000	30 861,70	60,00		60,00	12 300	12 300
107	П6369	Элетротельфер 3,2 тн	0	1	2011	сайт https://tiu.ru/p32623772-telfer-elektricheskii-te320.html			94 000,00	1,000	1,000	94 000,00	60,00		60,00	37 600	37 600

Итого ТМЦ: 5 070 400

Таблица

6. 36

Индексы цен товаропроизводителей

Индекс цен товаропроизводителей по РФ (в % к предыдущему месяцу)
<http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=1904005>

Группировка по ОКВЭД:	Производство машин и оборудования для добычи полезных ископаемых и строительства	
Период:	с 01.07.2012 г. по 06.11.2019 г.	
Дата	Индекс к предыдущему месяцу (I), %	Кэф. изменения (KI)
01.07.2012	98,89	0,9889
01.08.2012	100,46	1,0046
01.09.2012	101,02	1,0102
01.10.2012	99,98	0,9998
01.11.2012	101,21	1,0121
01.12.2012	99,32	0,9932
01.01.2013	101,32	1,0132
01.02.2013	100,16	1,0016
01.03.2013	100,08	1,0008
01.04.2013	99,52	0,9952
01.05.2013	101,97	1,0197
01.06.2013	97,59	0,9759
01.07.2013	100,29	1,0029
01.08.2013	100,76	1,0076
01.09.2013	99,85	0,9985
01.10.2013	101,62	1,0162
01.11.2013	99,64	0,9964
01.12.2013	99,70	0,9970
01.01.2014	99,51	0,9951
01.02.2014	100,21	1,0021
01.03.2014	100,34	1,0034
01.04.2014	101,07	1,0107
01.05.2014	99,52	0,9952
01.06.2014	100,40	1,0040
01.07.2014	101,22	1,0122

Индекс цен товаропроизводителей
 Еврозоны
<http://mfd.ru/calendar/details/?id=47>

Период:	с 01.07.2007 г. по 06.11.2019 г.
Дата	Значение индекса (I), %
01.07.2007	96,57
01.07.2008	105,16
01.07.2009	96,59
01.07.2012	108,37
01.07.2013	108,33
01.08.2019	106,40

Индекс цен товаропроизводителей США
<http://mfd.ru/calendar/details/?id=142>

Период:	с 01.07.2012 г. по 06.11.2019 г.
Дата	Значение индекса (I), %
01.07.2012	111,00
01.08.2019	121,50

01.08.2014	98,29	0,9829
01.09.2014	102,41	1,0241
01.10.2014	100,25	1,0025
01.11.2014	100,07	1,0007
01.12.2014	100,94	1,0094
01.01.2015	101,78	1,0178
01.02.2015	102,53	1,0253
01.03.2015	101,45	1,0145
01.04.2015	102,63	1,0263
01.05.2015	102,56	1,0256
01.06.2015	99,46	0,9946
01.07.2015	99,91	0,9991
01.08.2015	100,75	1,0075
01.09.2015	99,44	0,9944
01.10.2015	100,55	1,0055
01.11.2015	101,56	1,0156
01.12.2015	98,74	0,9874
01.01.2016	101,46	1,0146
01.02.2016	100,34	1,0034
01.03.2016	101,85	1,0185
01.04.2016	103,26	1,0326
01.05.2016	101,46	1,0146
01.06.2016	101,96	1,0196
01.07.2016	100,39	1,0039
01.08.2016	100,26	1,0026
01.09.2016	101,35	1,0135
01.10.2016	99,38	0,9938
01.11.2016	103,83	1,0383
01.12.2016	99,08	0,9908
01.01.2017	115,79	1,1579
01.02.2017	100,00	1,0000
01.03.2017	99,98	0,9998
01.04.2017	99,85	0,9985

01.05.2017	100,29	1,0029
01.06.2017	99,99	0,9999
01.07.2017	103,72	1,0372
01.08.2017	86,99	0,8699
01.09.2017	95,96	0,9596
01.10.2017	101,14	1,0114
01.11.2017	103,47	1,0347
01.12.2017	103,06	1,0306
01.01.2018	102,03	1,0203
01.02.2018	98,42	0,9842
01.03.2018	103,01	1,0301
01.04.2018	99,27	0,9927
01.05.2018	96,78	0,9678
01.06.2018	98,17	0,9817
01.07.2018	99,85	0,9985
01.08.2018	104,81	1,0481
01.09.2018	99,38	0,9938
01.10.2018	98,17	0,9817
01.11.2018	99,71	0,9971
01.12.2018	100,83	1,0083
01.01.2019	100,75	1,0075
01.02.2019	99,64	0,9964
01.03.2019	99,90	0,9990
01.04.2019	98,70	0,9870
01.05.2019	99,53	0,9953
01.06.2019	99,57	0,9957
01.07.2019	100,92	1,0092
01.08.2019	99,99	0,9999
Группировка по ОКВЭД:	Производство подъемно-транспортного оборудования	
Период:	с 01.07.2012 г. по 06.11.2019 г.	
Дата	Индекс к предыдущему месяцу (I), %	Козф. изменения (KI)
01.07.2012	101,22	1,0122

01.08.2012	99,72	0,9972
01.09.2012	100,11	1,0011
01.10.2012	100,60	1,0060
01.11.2012	99,11	0,9911
01.12.2012	100,11	1,0011
01.01.2013	100,20	1,0020
01.02.2013	100,01	1,0001
01.03.2013	100,15	1,0015
01.04.2013	100,16	1,0016
01.05.2013	99,67	0,9967
01.06.2013	99,56	0,9956
01.07.2013	100,27	1,0027
01.08.2013	99,97	0,9997
01.09.2013	100,01	1,0001
01.10.2013	96,51	0,9651
01.11.2013	99,73	0,9973
01.12.2013	100,06	1,0006
01.01.2014	99,77	0,9977
01.02.2014	100,24	1,0024
01.03.2014	100,00	1,0000
01.04.2014	99,80	0,9980
01.05.2014	100,20	1,0020
01.06.2014	100,63	1,0063
01.07.2014	100,14	1,0014
01.08.2014	100,12	1,0012
01.09.2014	99,83	0,9983
01.10.2014	100,23	1,0023
01.11.2014	100,29	1,0029
01.12.2014	101,17	1,0117
01.01.2015	106,14	1,0614
01.02.2015	98,15	0,9815
01.03.2015	100,59	1,0059
01.04.2015	102,13	1,0213

01.05.2015	99,72	0,9972
01.06.2015	98,73	0,9873
01.07.2015	100,35	1,0035
01.08.2015	101,57	1,0157
01.09.2015	99,57	0,9957
01.10.2015	100,41	1,0041
01.11.2015	101,65	1,0165
01.12.2015	99,29	0,9929
01.01.2016	99,19	0,9919
01.02.2016	97,69	0,9769
01.03.2016	100,91	1,0091
01.04.2016	101,28	1,0128
01.05.2016	101,46	1,0146
01.06.2016	99,91	0,9991
01.07.2016	100,75	1,0075
01.08.2016	99,03	0,9903
01.09.2016	99,69	0,9969
01.10.2016	99,95	0,9995
01.11.2016	99,78	0,9978
01.12.2016	99,97	0,9997
01.01.2017	99,79	0,9979
01.02.2017	102,67	1,0267
01.03.2017	100,86	1,0086
01.04.2017	100,95	1,0095
01.05.2017	103,19	1,0319
01.06.2017	99,41	0,9941
01.07.2017	100,31	1,0031
01.08.2017	100,27	1,0027
01.09.2017	100,03	1,0003
01.10.2017	100,57	1,0057
01.11.2017	101,07	1,0107
01.12.2017	99,69	0,9969
01.01.2018	100,94	1,0094

01.02.2018	100,44	1,0044
01.03.2018	100,48	1,0048
01.04.2018	100,32	1,0032
01.05.2018	99,74	0,9974
01.06.2018	100,01	1,0001
01.07.2018	99,83	0,9983
01.08.2018	100,67	1,0067
01.09.2018	101,49	1,0149
01.10.2018	100,12	1,0012
01.11.2018	100,38	1,0038
01.12.2018	100,03	1,0003
01.01.2019	102,97	1,0297
01.02.2019	100,89	1,0089
01.03.2019	98,87	0,9887
01.04.2019	100,04	1,0004
01.05.2019	101,89	1,0189
01.06.2019	102,71	1,0271
01.07.2019	99,21	0,9921
01.08.2019	101,06	1,0106

7 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (или предложений к ним) с объектами, сходными с оцениваемым. Основной принцип данного подхода – рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода в 5 главе настоящего отчета было обосновано применение метод сравнительного анализа продаж.

7.1 Основные этапы оценки методом сравнительного анализа продаж

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием методов сравнительного подхода проводится поэтапный анализ, последовательно выполняются следующие действия:

- проводится анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и отбор заслуживающей доверия информации об объектах-аналогах для последующего анализа;
- определяются подходящие единицы сравнения;
- выделяются необходимые элементы сравнения;
- производятся корректировки стоимости единиц сравнения по существующим различиям в элементах сравнения;
- ряд скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения приводится к одному показателю или к диапазону стоимости (ставки аренды) объекта оценки.

При этом определяющим критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное *наиболее эффективное использование*.

В качестве *единицы сравнения* принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К *элементам сравнения* относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость (ценообразующие факторы).

К элементам, сравнения подлежащим обязательному учету, относят:

- передаваемые имущественные права (состав передаваемых прав);
- условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений);
- вид использования и (или) зонирование;
- месторасположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- характер использования объекта;
- наличие компонентов, не связанных с недвижимостью (движимое имущество).

1. **Передаваемые имущественные права.** Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект - ограниченное право, то необходимо произвести корректировку. В отечественной практике при применении метода сравнения продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности. Поправки в основном вносятся при различии прав на земельный участок.
2. **Условия финансирования.** При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.
3. **Условия продажи.** Данная корректировка учитывает различие в условиях оплаты и прочие отличия при совершении сделки. Пример подобных условий: более высокая цена из-за того, что приобретаемый объект обладает для покупателя синергетической ценностью (дополнительная стоимость при объединении); более низкая цена, уплачиваемая из-за того, что продавец торопится совершить сделку; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на открытом рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.
4. **Условия рынка (время продажи/предложения).** Объекты недвижимости, принимаемые в качестве объектов аналогов, могут быть проданы и/или выставляться на рынок в разное время. Желательно, чтобы время предложения объекта-аналога не сильно отличалось от даты оценки объекта оценки, но это не всегда осуществимо, т. к. бывает, что предложение коммерческих объектов недвижимости ограничено, и Оценщик вынужден использовать более ранние данные по аналогичным объектам. Данная корректировка призвана нивелировать эту разницу во времени посредством учета того, насколько выросла/упала стоимость недвижимости данного сектора за разницу во времени между фактическим экспонированием на рынке и датой оценки.
5. **Вид использования и (или) зонирование.** Данная поправка учитывает отличие в характере использования объекта оценки в сравнении с объектами-аналогами. Применительно к земельным участкам данный элемент сравнения включает категорию земель и виды разрешенного использования, установленные градостроительной документацией.
6. **Местоположение.** Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. При наличии значительных расхождений необходимо исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Корректировка на местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения, престижности района, транспортной и пешеходной доступности, близости к центрам деловой активности и жизнеобеспечения. При этом влияние данных факторов для разных категорий недвижимости будет различным. К примеру, непосредственная близость парковой зоны будет положительно влиять на стоимость торговой недвижимости, гостиницы, а для складской недвижимости это может отрицательно повлиять на стоимость, т. к. могут возникнуть проблемы с допуском большегрузного транспорта.

7. Физические и прочие характеристики. Физические различия включают размер здания, этаж, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояния здания, качество отделки помещений. К прочим характеристикам относятся размер земельного участка и его благоустройство, наличие и удобство парковки, наличие и ориентация отдельного входа.

Учитывая высокое разнообразие в состоянии и уровне отделки помещений, характерных для современного рынка недвижимости, для формирования единого подхода к оценке данного параметра Оценщик применяет следующую шкалу экспертной оценки качества отделочных работ:

- *Высококачественная отделка («евроремонт», «люкс»)* – соответствует самому высокому классу отделки. Материалы и оборудование соответствуют высочайшим мировым стандартам. Ремонт выполнен специалистами высокого класса. Наличие дизайнерских решений и декоративно-прикладного оформления интерьеров;
- *Капитальный ремонт (стандартная или средняя отделка)* – высокое или выше среднего качество отделки с применением современных строительных материалов и оборудования премиум-класса. Ремонт выполнен квалифицированными специалистами.
- *Простой ремонт* – среднее качество отделки помещений с использованием простых отделочных материалов и технологий эконом-класса (импортного и отечественного производства). Ремонт выполнен квалифицированными специалистами;
- *Отделка, требующая обновления* - стандарты отделки «советских» помещений. Простые, дешевые материалы. Ремонт может быть выполнен не специалистами строительных и отделочных компаний без каких-либо гарантий качества;
- *Неудовлетворительная отделка* – запущенное, давно не ремонтировавшееся (более 10-15 лет) помещение, требующее капитального ремонта. Эксплуатация данного помещения без проведения ремонта невозможна (нежелательна). Таким образом, такие помещения можно рассматривать как помещения без отделки;
- *Без чистовой отделки* – отдельный вид помещений, не подпадающий под классификацию. Подобные помещения бывают либо в новых, только что построенных зданиях, либо в помещениях с полностью демонтированной отделкой. Состояние подобных помещений однозначно говорит о необходимости ремонта, однако, очевидно, что проведение ремонта будет менее трудозатратно за счет уже выполненных черновых работ.

Помимо качества отделочных работ и материалов для первых трех типов отделки следует дополнительно учитывать физическое состояние помещения, если с момента проведения отделочных работ на момент оценки прошло значительное время. В данном случае целесообразно использовать шкалу экспертных оценок технического состояния.

8. Экономические характеристики. Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, условия договоров аренды и пр.

9. Компоненты, не связанные с недвижимостью. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости. Мебель, офисное оборудование, встроенные предметы оборудования в гостинице или ресторане являются типичными примерами данного имущества.

Также в российских условиях состояния рынка недвижимости достаточно часто необходимо применять дополнительную корректировку:

10. Поправка на торг. При использовании цен предложений на продажу объектов-аналогов может потребоваться поправка на торг. Корректировка призвана отразить разницу между ценой предложения и ценой реальной сделки. Размер корректировки определяется в соответствии практикой, сложившейся на рынке на дату оценки.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1-4,10) которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату; Данные корректировки определяют цену продажи объекта-аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (5-9), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после внесения первой группы поправок, в любом порядке.

7.2 Расчет рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж была произведена следующая последовательность действий.

Исследование рынка недвижимости на предмет наличия информации о сделках (предложениях) объектов-аналогов. Данная процедура включала: анализ печатных периодических изданий, а также данные специализированных интернет-сайтов, интервью со специалистами риэлтерских агентств и фактическими продавцами недвижимости.

Проверка точности и надежности информации производилась путем телефонных консультаций с продавцами, изучения фотоматериалов, содержащихся в объявлениях (при наличии), использования публичных сервисов Росреестра и общедоступных картографических материалов. Также анализировалась репутация риэлтерского агентства, а по возможности и собственника объекта сравнения. При недостаточности (не полной) информации об объекте-аналоге, нежелании риэлтора (собственника) идти на контакт или сомнительной репутации продавца подобный объект из списка аналогов исключался.

По результатам исследования был сформирован расширенный список объектов недвижимости, которые могут быть приняты в качестве объектов-аналогов (см. табл. 6.35 ниже). Из данной выборки был осуществлен обоснованный отбор наиболее сопоставимых объектов. Характеристики данных объектов и источники получения данных по ним приведены ниже, в таблице 7.3. Прочие материалы по объектам-аналогам приведены в Приложении III к отчету.

Анализ и выбор единицы сравнения. В качестве единицы сравнения Оценщик определяет удельный показатель стоимости: руб./1 м² общей площади. Данная единица сравнения была выбрана в связи со сложившейся на рынке коммерческой недвижимости практикой применения типичного единичного измерителя. Данную единицу сравнения для определения стоимости объектов недвижимости и принятия решений о возможных сделках используют: риэлторы, аналитики рынка недвижимости, инвесторы, застройщики, продавцы и покупатели.

Выбор элементов сравнения. На основании данных о характеристиках объектов аналогов Оценщиком принимается решение, какие элементы подлежат корректировке. При условии полного сходства значений конкретного показателя Объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка по данному показателю не производится, в случае отличия значений по данному элементу производится корректировка.

Корректировка стоимости единиц сравнения объектов-аналогов. Расчет корректировок по тем элементам сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами, приведен в таблице 7.4 ниже, обоснование размера корректировок приводится после таблицы.

Корректировка стоимости единиц сравнения по оборудованию, объектов аналогов по выбранным элементам сравнения производится в таблице 7.3.

Корректировки при методе прямого сравнения вносят в такой последовательности:

Вначале вносят «коммерческие» корректировки с целью приведения цены аналога к условиям оценки стоимости;

Если у аналога есть дополнительные устройства, которых нет у оцениваемого объекта, то вносится корректировка вычитанием стоимости этих дополнительных устройств;

Если у аналога и оцениваемого объекта есть различия по влияющим на цену параметрам, то вначале выбирают вид корректировки для каждого параметра. Если намечаются и коэффициентные и поправочные корректировки, то определяют последовательность их введения, руководствуясь следующими соображениями. Поскольку коэффициентные корректировки связаны с главными параметрами (производительностью, мощностью, точностью функционирования и т.д.), а поправочные – с линейными размерами, то вносимые после коэффициентных поправочные корректировки должны быть согласованы со значениями ранее учтенных главных параметров;

Если у оцениваемого объекта есть дополнительные устройства, которых нет у аналога, то вносится корректировка прибавлением стоимости этих дополнительных устройств, приведенной к дате оценки

Корректировки по выбранным элементам сравнения относятся к параметрическим. Параметрические корректировки по способу их внесения подразделяются на коэффициентные и поправочные. Коэффициентные корректировки наиболее распространены и применяются для учета различий по главным параметрам, изменение которых сопровождается изменением многих других параметров. Поправочные корректировки применяются обычно для размерных параметров, изменение которых не вызывает существенного изменения других параметров. Допускается, что связь между параметром и ценой носит линейный характер. Поправочная корректировка применяется также для учета наличия или отсутствия дополнительных устройств у оцениваемого объекта и аналога.

Для рассматриваемых элементов сравнения применены коэффициентные корректировки. Коэффициентная корректировка выполняется умножением исходной цены на корректирующий коэффициент:

$$[Ц_{кор} = Ц \times K_{кор}]_ (7.1)$$

Ккор – корректирующий коэффициент.

Корректирующий коэффициент определяется произведением корректировок на различие в состоянии Ксост. и технических параметров Кп. кор. (параметрические корректировки). Для параметрической корректировки принимается основной (ые) ценообразующий(ие) параметр в зависимости от оцениваемого движимого имущества. При этом расчет по выбранному параметру производится в зависимости от технологической схемы работы оборудования, его конструктивных параметров в соответствии с формулой (6.2.1) приведенной ниже. Выбранный параметр прописывается в каждом объекте аналоге см. Приложение I Таблица П 3.1

Кп. кор – параметрический коэффициент определяется аналогично формулам (5.2.6) приведенным в затратном подходе гл 5.2.

Ксост i. – поправка на различие в состоянии для каждого i объекта аналога определяется следующим образом:

$$Ксост i = (1-Ифоо)/(1-Ифоai) \quad (7.2.)$$

Ифоо – физический износ объекта оценки

Ифоai – физический износ i объекта аналога

Определение физического износа i объекта аналога определяется аналогично принятого алгоритма определения физического износа объектов оценки.

После получения ряда скорректированных показателей стоимости объектов-аналогов, необходимо привести их к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки. В процессе настоящей оценки согласование скорректированных значений стоимости осуществлено путем определения среднего арифметического значения вследствие отсутствия значительных различий между скорректированными показателями стоимости.

Таблица 7.3 Описание объектов-аналогов

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена продажи (предложения), указанная в источнике информации, руб.			33 000 000	75 000 000	31 000 000	59 000 000	117 509 208
НДС			нет	нет	нет	нет	нет
Цена продажи (предложения) за 1 м ² , руб.			13 750	9 110	9 136	10 325	19 181
Передаваемые права на ОКС		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемые права на ЗУ		право собственности	право собственности	право собственности	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды
Условия финансирования		единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Условия сделки			предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Условия (состояние) рынка		05.11.2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
Местоположение		Московская область, , город Королев, проезд Ярославский, д 12, 7В, 9А, 5Б	Московская область, деревня Огуднево 117 Щелковского муниципального района	Московская область, Сельское поселение Рыболовское Раменского муниципального района	Московская область, городской округ Электрогорск, ул. Островского, №27а	Московская область, г. Щелково, ул. Заречная, 146	Московская область, городское поселение Раменский, ул. Садовая, №10
Численность населения в населенном пункте, чел.		222 952	3 502	5 625	22 950	128 000	118 331
Удаление от границы областного центра, км		27	40	30	75	15	51
Среднемесячная зарплата по городу/району, руб.		63 965	56 969	51 778	50 542	63 191	58 810
Ценовая зона		Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона IV (см. табл. 3.14)
Физические характеристики:							
Общая площадь ОКС, м ² , в том числе:		16 049,80	2 400,00	8 232,80	3 393,00	5 714,15	6 126,20
Производственно-складские (отапливаемые)		8 479,82	1 740,00	7 623,20	3 393,00	4 112,49	4 436,40
Производственно-складские помещения (неотапливаемые)		1 254,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164,20
Производственно-складские помещения (всего)		9 733,82	1 740,00	7 623,20	3 393,00	4 112,49	4 600,60

Административные помещения	6 315,98	660,00	609,60	0,00	1 601,66	1 525,60
Площадь земельных участков, м ²	91 761,00	20 968,00	30 300,00	15 000,00	20 000,00	45 425,00
Доля земельного участка, приходящаяся на данный объект	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Категория объекта	комплекс зданий	комплекс зданий	комплекс зданий	отдельно стоящее здание	комплекс зданий	комплекс зданий
Материал стен	Кирпич/Бетон	Кирпич/Бетон	Кирпич/Бетон	Кирпич/Бетон	Кирпич/Бетон	Кирпич/Бетон
Тип площади	общая площадь	общая площадь	общая площадь	общая площадь	общая площадь	общая площадь
Состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
в том числе:						
Производственно-складские помещения (неотапливаемые)	Удовлетворительное					Удовлетворительное
Производственно-складские помещения (отапливаемые)	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Административные помещения	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное		Удовлетворительное	Удовлетворительное
Прочие характеристики:						
Кадастровый номер ЗУ	50:45:0040403:3550:45:0040403:6750:45:0040403:1050:45:0040403:23	нет	нет	нет	нет	нет
Кадастровая стоимость земельных участков	463 947 253,19	нет	нет	нет	нет	нет
Вид использования ОКС	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения
Наличие подъездных а/м и ж/д путей	асфальт. а/м дорога, ж/д тупик	асфальт. а/м дорога	асфальт. а/м дорога	асфальт. а/м дорога	асфальт. а/м дорога	асфальт. а/м дорога, ж/д тупик
Доступ к объекту	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
Источник информации		Информация была уточнена по тел. 8-929-911-6713; https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-krasnoarmeysk-258619102	Информация была уточнена по тел. 8-916-683-5124; https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-bronnitsy-1242851488	Информация была уточнена по тел. 8-499-110-8704; https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-elektrogorsk-259818681	Информация была уточнена по тел. 8-495-153-6946; https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-schelkovo-212060545	Информация была уточнена по тел. 8-958-769-6919; https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ramenskoe-175801404

Таблица 7.4 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			Объект-аналог №1 - Московская область, деревня Огуднево 117 Щелковского муниципального района	Объект-аналог №2 - Московская область, Сельское поселение Рыболовское Раменского муниципального района	Объект-аналог №3 - Московская область, городской округ Электрогорск, ул. Островского, №27а	Объект-аналог №4 - Московская область, г. Щелково, ул. Заречная, 146	Объект-аналог №5 - Московская область, городское поселение Раменский, ул. Садовая, №10
Общая площадь ОКС, м ²		16 049,80	2 400,00	8 232,80	3 393,00	5 714,15	6 126,20
Цена продажи с учетом НДС ("НДС нет" для УСН), руб.		13 750	9 110	9 136	10 325	19 181	
Корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка:							
Поправка на торг			торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент			0,8260	0,8260	0,8260	0,8260	0,8260
Величина корректировки, на 1 м ²			-2 392,50	-1 585,12	-1 589,74	-1 796,59	-3 337,57
Скорректированная цена 1 м ²			11 357,50	7 524,78	7 546,71	8 528,65	15 843,85
Вид права на ЗУ	право собственности		аналог	аналог	хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент			1,0000	1,0000	1,0989	1,0989	1,0989
Величина корректировки, на 1 м ²			0,00	0,00	746,38	843,49	1 566,97
Скорректированная цена 1 м ²			11 357,50	7 524,78	8 293,09	9 372,15	17 410,83
Корректировки на местоположение:							
Расположение в пределах региона	Московская область, , город Королев, проезд Ярославский, д 12, 7В, 9А, 5Б		хуже	хуже	хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент			1,0933	1,1768	1,1988	1,0094	1,0668
Величина корректировки, на 1 м ²			1 059,52	1 330,02	1 649,05	88,27	1 163,69
Скорректированная цена 1 м ²			12 417,02	8 854,80	9 942,14	9 460,41	18 574,52
Ценовая зона	Типовая зона V		аналог	аналог	аналог	аналог	лучше
Корректирующий	точка интервала		med	med	med	med	med

коэффициент	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9671
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00	0,00	-610,94
Скорректированная цена 1 м²		12 417,02	8 854,80	9 942,14	9 460,41	17 963,58
Корректировки на физические характеристики:						
Общая площадь ОКС, м ²	16 049,80	лучше	лучше	лучше	лучше	лучше
Корректирующий коэффициент		0,7811	0,9169	0,8171	0,8744	0,8823
Величина корректировки, на 1 м ²		-2 717,87	-736,06	-1 818,61	-1 188,56	-2 114,04
Скорректированная цена 1 м²		9 699,15	8 118,75	8 123,53	8 271,85	15 849,54
Материал стен	Кирпич/Бетон	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		9 699,15	8 118,75	8 123,53	8 271,85	15 849,54
Различие в структуре площадей		хуже	хуже	хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент		1,0500	1,1471	1,1876	1,0476	1,0616
Величина корректировки, на 1 м ²		484,57	1 194,51	1 524,20	393,92	976,05
Скорректированная цена 1 м²		10 183,72	9 313,26	9 647,73	8 665,77	16 825,58
Физическое состояние помещений	Удовлетворительное	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
для промки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		10 183,72	9 313,26	9 647,73	8 665,77	16 825,58
Площадь земельного участка	91 761,00	хуже	хуже	хуже	хуже	лучше
Корректирующий коэффициент		1,0316	1,2287	1,1482	1,2515	0,9467
Обеспеченность ОКС земельным участком	4,70	4,39	2,73	3,27	2,59	5,49

Разница в обеспеченности ОКС земельным участком		0,31	1,97	1,42	2,10	-0,80
СрЗнач Удельная рыночная стоимость ЗУ, руб./м ²	1 211,59	1 040,69	1 080,91	1 005,40	1 035,63	1 126,94
Величина корректировки, на 1 м ²		321,63	2 129,92	1 429,67	2 179,03	-896,80
Скорректированная цена 1 м²		10 505,36	11 443,18	11 077,40	10 844,80	15 928,78
Корректировки на прочие характеристики:						
Доступ к объекту	закрытая территория	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	<i>med</i>	<i>med</i>	<i>med</i>	<i>med</i>	<i>med</i>
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		10 505,36	11 443,18	11 077,40	10 844,80	15 928,78
Наличие подъездных а/м и ж/д путей	асфальт. а/м дорога, ж/д тупик	хуже	хуже	хуже	хуже	аналог
	точка интервала	<i>min</i>	<i>min</i>	<i>min</i>	<i>min</i>	<i>med</i>
Корректирующий коэффициент	значение поправки	1,0800	1,0800	1,0800	1,0800	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		840,43	915,45	886,19	867,58	0,00
Скорректированная цена 1 м²		11 345,79	12 358,63	11 963,59	11 712,39	15 928,78
Окончательная скорректированная цена 1 м²		11 345,79	12 358,63	11 963,59	11 712,39	15 928,78
Общая чистая коррекция <u>без учета скидки на торг</u>		-11,71	4 833,85	4 416,88	3 183,74	84,93
то же в % от цены продажи		-0,09%	53,06%	48,34%	30,83%	0,44%
Общая абсолютная коррекция <u>без учета скидки на торг</u>		5 424,02	6 305,96	8 054,10	5 560,86	7 328,50
то же в % от цены продажи		39,45%	69,22%	88,15%	53,86%	38,21%
Общая абсолютная коррекция в % от цены продажи / предложения, ki		56,85%	86,62%	105,55%	71,26%	55,61%
Общая сумма корректировок, $K = \sum K_i$						3,76
Обратная величина удельной суммы корректировок каждого аналога, $Y_i = K/k_i$	6,61	4,34	3,56	5,28	6,76	
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога						26,55
Вес каждого аналога, $\omega_i = y_i/\sum y_i$	0,25	0,16	0,13	0,20	0,25	
Вес каждого аналога в денежном выражении, руб./кв. м.	2 825,89	2 020,13	1 604,80	2 327,29	4 055,93	

Расчетная стоимость объекта оценки за 1 м ² отапливаемой площади («с НДС» для обычной системы налогообложения; «НДС нет» для УСН)	12 834,02
Расчетная стоимость объекта оценки за 1 м ² не отапливаемой площади	9 561,35
Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная сравнительным подходом, в том числе:	201 879 574
<i>объект(ы) капитального строительства</i>	<i>169 923 611</i>
<i>право собственности на земельный участок скорректированный на долю необходимую для функционирования улучшений, который является частью земельных участков под кадастровыми номерами 50:45:0040403:35, 50:45:0040403:67, 50:45:0040403:10, 50:45:0040403:23</i>	<i>31 955 963</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная сравнительным подходом, без учета НДС, в том числе:	173 558 972
<i>объект(ы) капитального строительства</i>	<i>141 603 009</i>
<i>право собственности на земельный участок скорректированный на долю необходимую для функционирования улучшений, который является частью земельных участков под кадастровыми номерами 50:45:0040403:35, 50:45:0040403:67, 50:45:0040403:10, 50:45:0040403:23</i>	<i>31 955 963</i>

Описание процедуры расчета рыночной стоимости и обоснование использованных корректировок

Проведя анализ предложений на продажу в г. Королев (разделы предложений по продаже коммерческой недвижимости сайтов: www.avito.ru, domino-uf.ru, vdv-s.ru, ariorosa.ru, www.domofond.ru, www.nedvizhka.ru, www.rosrealt.ru, www.beboss.ru, naydidom.com, localmart.ru, vlg.etagi.com и др.), можно констатировать, что данный рынок существует, однако объем рынка ограничен, рассматривалась вся Московская область. В соответствии с заданными критериями отбора сформирована выборка в количестве 105 аналогов. Значительный разброс цен объектов-аналогов связан с относительно небольшим числом предложений приближенным к параметрам отбора, в связи с чем приходилось использовать объекты сравнения, не являющиеся прямыми аналогами по местоположению и площади.

В результате применения метода сравнения продаж суммарная корректировка (по модулю) удельного показателя стоимости по части объектов-аналогов составила более 30% (без учета скидки на торг), что связано с ограниченным количеством предложений прямых аналогов, в связи с чем возникла необходимость применения к объектам-аналогам значительного количества корректировок.

Поправка на торг определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.5)

В расчетах использовано медианное значение из диапазона скидок на торг, характерных для объектов соответствующего типа.

Для объектов сравнения, цены которых взяты по факту свершившихся сделок, а также для предложений на открытом рынке, из которых явно следует, что возможность торга продавцом не допускается, скидка на торг в расчетах не применяется.

Вид права на ЗУ. Данная корректировка призвана нивелировать различия в передаваемых правах на земельный участок между объектом оценки и объектами сравнения.

Право собственности является более предпочтительным для землепользователя вариантом, нежели аренда или постоянное (бессрочное) пользование, т. к. позволяет более свободно распоряжаться участком и минимизировать эксплуатационные расходы (арендная плата, как правило, существенно выше земельного налога, уплачиваемого собственниками). Размер корректировки определяется как выкупная цена участка, деленная на общую площадь ОКС. Выкупная цена рассчитывается в соответствии с правилами, описанными в главе 3.2 отчета. Следует отметить, что данная поправка взаимосвязана с корректировкой на различия в экономических характеристиках: скорректировав объект сравнения на вид передаваемых прав на ЗУ, Оценщик автоматически изменяет экономические характеристики данного аналога в части размера периодических платежей за землю.

Местоположение. Сложность оценки данного ценообразующего фактора вызывает необходимость разбиения его на отдельные компоненты.

Расположение в пределах региона. Данная корректировка применяется в случае, если объект оценки и объект-аналог расположены в разных населенных пунктах. Размер корректировки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости», где приводятся результаты исследований влияния на цены недвижимости экономических характеристик городов. При выборе данных для дальнейшего расчета оценщик проанализировал репрезентативность выборок используемых "Лейфером" для построения зависимостей цен предложений от заработной платы и численности населения. В результате проведенного исследования можно сказать, что исходные данные для первого и второго критерия отбора использовались одинаковые, при этом в отличие от зависимости по численности населения для заработной платы величины интервалов для расслоения выборки определялись равномерно. В связи с этим считаем дальнейший расчет по критерию среднемесячная заработная плата имеет более низкую степень рассеивания результата и как следствие более высокую точность.

В качестве модели используется степенная зависимость. В данном расчете влияющим фактором выбрана среднемесячная заработная плата.

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных цен недвижимости для населенных пунктов, в которых расположены объект оценки и объект-аналог. Расчетные значения получены по формуле (3.6.2) в главе 3 отчета.

Ценовая зона. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.14).

Логистическое положение. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Общественный транспорт. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).
Окружающая застройка. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Подробное описание характеристик местоположения объекта оценки приведено в главе 2.4 отчета. Значения приведенных выше компонентов рассматриваемого ценообразующего фактора

Площадь. Данная корректировка применяется только для учета разницы в размерах общей площади объекта оценки и объекта сравнения. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта недвижимости, тем меньше его удельная цена (руб./кв. м) и этот объект менее ликвиден.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. формулу (3.6.5)).

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных цен недвижимости, полученных с использованием функциональной зависимости цены от площади, для объекта оценки и объекта-аналога.

Материал стен. Данная корректировка отражает различия между капитальными объектами (кирпич, бетон, ж/б) и объектами из облегченных конструкций (сэндвич-панели, профлист, дерево). Очевидное преимущество первых над вторыми (долговечность, теплоизоляция) должно выразиться в соответствующей поправке.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.23).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Различие в структуре площадей. Учитывая, что у объекта оценки и объектов-аналогов разное соотношение площадей по рассматриваемым типам (см. таблицу выше), при этом стоимость за единицу общей площади между типами различается, данная поправка должна скорректировать существующие различия.

Размер корректировки определяется из следующих соотношений (где So_i и Sa_i - i-й тип площади объекта оценки и объекта-аналога, Vo_i и Va_i - цены/ставки за единицу i-го типа площади, $K_i = V_i / V_1$ - соотношение между ценами/ставками за i-й и 1-й тип площади):

$$\frac{Vo \cdot So = Vo_1 \cdot So_1 + Vo_2 \cdot So_2 + \dots + Vo_n \cdot So_n}{Va \cdot Sa = Va_1 \cdot Sa_1 + Va_2 \cdot Sa_2 + \dots + Va_n \cdot Sa_n} \Rightarrow \frac{Vo}{Va} = \frac{(So_1 + K_2 \cdot So_2 + \dots + K_2 \cdot So_2) \cdot Sa}{(Sa_1 + K_2 \cdot Sa_2 + \dots + K_2 \cdot Sa_2) \cdot So}$$

Значения K_i определены экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.26).

В расчетах использовано медианное значение интервала по каждому корректирующему коэффициенту:

Типы площади	Склад / Административные	Бытовые / Административные
Значение K_i	0,6771	0,8209

Физическое состояние помещений. Текущее состояние объекта оценки описано в главе 2 отчета.

Поправка определена по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.24), при этом в каждом интервале поправок выбиралось медианное значение

Качество отделки и состояние объектов сравнения определялись по фотоматериалам, содержащимся в объявлениях, а также по результатам телефонных консультаций с продавцами.

Площадь земельного участка. Данная поправка отражает различия в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом сравнения. На каждый объект капитального строительства, приходится определенный размер площади земельного участка. Следует подчеркнуть, что здесь речь идет о физической, а не юридической обеспеченности землей. Не важно, на каких правах собственник ОКС владеет земельным участком, принадлежит ли ему полное право или не выделенная в натуре доля, оформлены ли вообще у него земельно-правовые отношения. Важен сам факт наличия поставленного на кадастровый учет участка, на котором расположен рассматриваемый ОКС. Зная общую площадь нежилых

помещений, и функциональное назначение ОКС можно определить показатель минимальной плотности застройки земельного участка, приходящегося на ОКС, в соответствии (СП 18.13330.2011). Для объекта оценки помимо оцениваемых зданий и сооружений есть недвижимость не участвующая в данной оценке в размере 1485,96 м² застройки. Минимальная плотность принята 35% для производства строительных материалов (<https://www.sud-exp.com/ourexperience/raschet-normativnoy-ploshchadi-zemelnogo-uchastka>). Корректировка удельной стоимости за руб/м² для объектов аналогов рассчитана в соответствии с данными формулы 3.6.4.

Размер корректировки равен разнице в обеспеченности земельным участком (сколько земли приходится на 1 кв. м общей площади ОКС) объекта оценки и объекта-аналога, умноженной на удельную рыночную стоимость земли, определенную в рамках затратного подхода (см. главу 6.2 отчета).

Доступ к объекту. Корректировка необходима, если один из сравниваемых объектов находится на закрытой территории предприятия, а другой имеет свободный доступ.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.17).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Наличие ж/д тупика. Для производственно-складских объектов данный фактор является весьма значимым.

Корректировка вносится, если один из сравниваемых объектов оборудован функционирующим ж/д тупиком, а другой - нет. Также поправка может потребоваться и при отсутствии тупика у обоих объектов, но при наличии у одного из них возможности соорудить ж/д пути (ж/д ветка в непосредственной близости от участка).

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.28).

Объекты с количеством парковочных мест на организованной парковке ниже норматива автоматически рассматриваются как объекты со стихийной парковкой.

Приведение ряда скорректированных показателей стоимости объектов-аналогов к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки

Данная процедура основана на методологии обработки результатов при небольшом числе измерений. После применения всех корректировок проводится анализ количества и размера корректировок по каждому объекту-аналогу. Далее определяется значимость (вес) для конечного результата рыночной стоимости каждого из откорректированных значений. При этом наибольший вес должен быть придан тому объекту-аналогу, цена которого претерпела наименьший абсолютный размер корректировок, так как чем меньше размер корректировок, тем больше сходство у объекта-аналога с объектом оценки и тем меньше вероятность накопления погрешности расчетов.

Алгоритм расчета весов может быть представлен в виде следующей последовательности:

- Расчет суммы абсолютной коррекции (после внесения скидок на торг) в % от цены продажи/предложения, для каждого объекта аналога, k_i ;
- Расчет суммы общей коррекции по всем аналогам $K = \sum k_i$;
- Расчет отношений, $Y_i = K/k_i$;
- Расчет весов, $\omega_i = Y_i / \sum Y_i$

Окончательное значение стоимости объекта оценки определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов.

Таким образом, исходя из проведенных расчетов, можно сделать следующий вывод:

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.22)

Стоимость Объекта оценки по состоянию на 05.11.2019г., рассчитанная сравнительным подходом, без учета НДС составляет:	173 558 972	(Сто семьдесят три миллиона пятьсот пятьдесят восемь тысяч девятьсот семьдесят два рубля 00 копеек)
--	--------------------	--

Расчет рыночной стоимости земельного участка с учетом плотности застройки рассчитан следующим образом: $(\text{ПлощадьЗастройки с учетом площади сооружений} * 1,35 * \text{СредняяСтоимость1м2ЗУ}) = 14472,06 * 1,35 * 1211,59 = 31\,955\,963$ рублей. Данная стоимость будет учтена для корректного выделения стоимости земельного участка приходящийся на ОКС.

Таблица 7. 5 Определение стоимости оборудования сравнительным подходом

№№ п/п	Инвентарный номер	Описание объекта оценки (Наименование, тип, марка, год выпуска, состояние, осн. ценобраз. параметр)	Количество	Наименование характеристик аналогов и корректирующих коэффициентов	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Рыночная стоимость единицы (без НДС), руб	Рыночная стоимость за кол-во (без НДС), руб
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ИМУЩЕСТВО									
1	П5758 - П5760, П5773 - П5775, П5778	Технологическая линия "Виброформ-1М" Инв№000000902 в т.ч. Линия "Рифей-Универсал" Инв№000000501, в том числе:	1	Описание аналога и источник информации	Идентичный объект. Продавец: Наталья . Телефон: 8 906 889-80-04. Город: Пермь, Кировский район. Год вып.: 2012. (https://www.avito.ru/perm/oborudovanie_dlya_biznesa/oborudovanie_rifey_universal_dlya_blokov_i_bordiyurov_1701322488). Состояние: Удовлетворительное. Screenshot файл: IN_П5758 П5760_1.jpg;	Идентичный объект. Продавец: Блокер Компания. Телефон: 8 903 322-13-63. Город: Чувашская Республика, Новочебоксарск, Промышленная ул., 79И. Год вып.: 2010. (https://www.avito.ru/novocheboksarsk/oborudovanie_dlya_biznesa/prodaetsya liniya_rifey-universal_1825100718). Состояние: Удовлетворительное. Screenshot файл: IN_П5758 - П5760_2.jpg;	Идентичный объект. Продавец: Вячеслав. Телефон: 8 902 206-44-52. Город: Белгородская область, г.о. Старооскольский, с. Курское. Год вып.: 2009. (https://www.avito.ru/staryy_oskol/oborudovanie_dlya_biznesa/stanok_dlya_proizvodstva_blokov_rifey-universal_847008177). Состояние: Удовлетворительное. Screenshot файл: IN_П5758 - П5760_3.jpg;	645 000	645 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	690 000	555 000	550 000		
				Кторг	0,900	0,900	0,900		
				Ксост	1,000	1,325	1,325		
				Кп.кор	1,000	1,000	1,000		
				Цї.скор	621 000	662 115	656 150		
				Квес, при согласов-и	0,399	0,301	0,301		
2	П5697	Компрессор EANA Gardner Denver ES 55; Год вып.: 2012; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации	Аналог: компрессор винтовой Gardner Denver ESD 132. Продавец: Марина. Телефон: 8(910)487-48-47. Город: Москва. Год вып.: 2002. (https://www.prostanki.com/board/item/221288). Состояние: Удовлетворительное. Screenshot файл: IN_П5697_1.jpg;	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	290 000	290 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	600 000				
				Кторг	0,900				
				Ксост	1,000				
				Кп.кор	0,537				
				Цї.скор	289 800				
				Квес, при согласов-и	1,000				
3	П5698	Компрессорна станция Gardner Denver ES 55; Год вып.: 2012; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации	Аналог: компрессор винтовой Gardner Denver ESD 132. Продавец: Марина. Телефон: 8(910)487-48-47. Город: Москва. Год вып.: 2002. (https://www.prostanki.com/board/item/221288). Состояние: Удовлетворительное. Screenshot файл: IN_П5698_1.jpg;	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	290 000	290 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	600 000				
				Кторг	0,900				
				Ксост	1,000				
				Кп.кор	0,537				
				Цї.скор	289 800				
				Квес, при согласов-и	1,000				

Расчет оборудования сравнительным подходом

4	П5693	Компрессор ESP 55/7,5 EANA Gardner Denver ESP 55; Год вып.: 2012; Сост.: Удовлетворительное	1	Описание аналога и источник информации	Аналог: компрессор винтовой Gardner Denver ESD 132. Продавец: Марина. Телефон: 8(910)487-48-47. Город: Москва. Год вып.: 2002. (https://www.prostanki.com/board/item/221288). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка по параметру: Кп.кор=(Поб/Пан)^0,6, где Поб=9 700, Пан=27 300, параметр: Производительность, л/мин. ScreenShot файл: IN_П5693_1.jpg;	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	290 000	290 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	600 000				
				Кторг	0,900				
				Ксост	1,000				
				Кп.кор	0,537				
				Ці.скор	289 800				
Квес, при согласов-и	1,000								
5	Л112/1	БРУ (серый) 508,2 кв.м Лит.И (залог БМ); Год вып.: 2012; Сост.: Удовлетворительное, в том числе:	1	Описание аналога и источник информации	Аналог: Бетонный завод 60 м3/ч. Продавец: ООО "ТСК Бетон Строй" Компания. Телефон: 8 916 777-06-54. Город: Москва, Салтыковская ул., 8с18. Год вып.: 2012. (https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/betonnyy_zavod_rbu_bsu_1080633685). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_Л112_1_1.jpg;	Аналог: Бетонный завод Simex 50 куб.м. в час. Продавец: ТрансБетонСервис Магазин. Телефон: 8 843 207-02-23. Город: Республика Татарстан, Казань. Год вып.: 2012. (https://www.avito.ru/kazan/oborudovanie_dlya_biznesa/betonnyy_zavod_simex_50_kub.m._v_chas_bu_1544236750). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка по параметру: Кп.кор=(Поб/Пан)^0,6, где Поб=60, Пан=50, параметр: Производительность, куб.м/ч. ScreenShot файл: IN_Л112_1_2.jpg;	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	4 271 000	4 271 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	4 499 000	4 500 000			
				Кторг	0,900	0,900			
				Ксост	1,000	1,000			
				Кп.кор	1,000	1,116			
				Ці.скор	4 049 100	4 518 000			
Квес, при согласов-и	0,527	0,473							
6	Л113	Большой автоматический растворный узел (синий) 384,4 кв.м Лит.В,В1 (залог БМ). Год вып.: 2012; Сост.: Удовлетворительное, в том числе:	1	Описание аналога и источник информации	Аналог: Бетонный завод 60 м3/ч. Продавец: ООО "ТСК Бетон Строй" Компания. Телефон: 8 916 777-06-54. Город: Москва, Салтыковская ул., 8с18. Год вып.: 2012. (https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/betonnyy_zavod_rbu_bsu_1080633685). Состояние: Удовлетворительное. ScreenShot файл: IN_Л113_1.jpg;	Аналог: Бетонный завод Simex 50 куб.м. в час. Продавец: ТрансБетонСервис Магазин. Телефон: 8 843 207-02-23. Город: Республика Татарстан, Казань. Год вып.: 2012. (https://www.avito.ru/kazan/oborudovanie_dlya_biznesa/betonnyy_zavod_simex_50_kub.m._v_chas_bu_1544236750). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка по параметру: Кп.кор=(Поб/Пан)^0,6, где Поб=60, Пан=50, параметр: Производительность, куб.м/ч. ScreenShot файл: IN_Л113_2.jpg;	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	4 271 000	4 271 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	4 499 000	4 500 000			
				Кторг	0,900	0,900			
				Ксост	1,000	1,000			
				Кп.кор	1,000	1,116			
				Ці.скор	4 049 100	4 518 000			
Квес, при согласов-и	0,527	0,473							

Расчет оборудования сравнительным подходом

7	Л104, Л104/1	Бетонный завод "Белый" (зеленый) 33,2 кв.м Лит.З(залог БМ); Год вып.: 2012; Сост.: Удовлетворительное, в том числе:	1	Описание аналога и источник информации	Аналог: бетонного завода Liebherr Betomix 3.0 (130 м3/ч). Продавец: Шиканов Андрей. Телефон: +7 (962) 686-88-84. Город: Санкт-Петербург. Год вып.: 2005. (https://exkavator.ru/trade/lot/464051/2005-liebherr_betomix_30.html). Копректировка состояния по году выпуска,	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	Для данного вида оборудования, с учетом тех. характеристик и года выпуска, нет предложений на вторичном рынке.	15 004 000	15 004 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	11 000 000				
				Кторг	0,900				
				Ксост	1,516				
				Кп.кор	1,000				
				Ц.скор	15 004 000				
				Квес, при согласов-и	1,000				
Итого:								25 061 000	

8 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с п. 23 ФСО №7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию и ставку капитализации можно определить на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. Данный метод определения коэффициента капитализации в теории и практике оценки получил название - метод рыночной экстракции.

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

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

На дату оценки факторов, препятствующих наиболее эффективному использованию объекта оценки, не выявлено. Значительных капитальных вложений для такого использования не требуется. Рынок купли-продажи и аренды аналогичного имущества достаточно развит, что позволяет рассчитать коэффициент капитализации методом рыночной экстракции. В связи с этим Оценщик принял решение использовать в расчетах **метод прямой капитализации**.

На дату оценки факторов, препятствующих наиболее эффективному использованию объекта оценки, не выявлено. Значительных капитальных вложений для такого использования не требуется. Учитывая неравновесную текущую ситуацию на рынке аренды, а также наличие различных сценариев прогноза развития экономики в целом, в том числе рынка аренды недвижимости, прогноз изменения арендных ставок и операционных расходов в среднесрочном периоде вряд ли будет иметь высокую достоверность, поэтому Оценщик принял решение о применении **метода капитализации по расчетным моделям**. Использование в расчете ставки капитализации долгосрочных темпов роста доходов позволяет сгладить колебания среднесрочного периода.

8.1 Основные этапы и процедуры оценки методом капитализации

В общем случае метод капитализации предусматривает выполнение следующих этапов:

1. Определение ожидаемого годового денежного потока (чистого операционного дохода), генерируемого объектом оценки;
2. Расчет ставки капитализации;

3. Определение стоимости объекта оценки путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.

При наличии потребности в капитальных затратах на ремонт или реконструкцию объекта оценки к полученному результату необходимо применить корректировки на стоимость ремонтных работ и сроки их выполнения (период простоя).

Следует учитывать то, что в рамках методов доходного подхода при составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- расходы, относящиеся к бизнесу, осуществляемому на объекте недвижимости;
- бухгалтерская амортизация (сумма бухгалтерской амортизации используется только для расчета чистой прибыли (в рамках использования обычной системы налогообложения), поэтому она сначала учитывается в операционных затратах, а затем прибавляется к чистой прибыли);
- подоходные налоги владельца.

Вышеизложенные этапы и процедуры оценки методом капитализации можно изложить в виде формулы:

$$V_o = I_o / R_o - CapEx - wl_{eg} \quad (8. 1. 1)$$

где:

V_o – стоимость недвижимости, определенная методом капитализации;

I_o – чистый операционный доход;

R_o – общий коэффициент капитализации;

$CapEx$ – капитальные вложения в необходимый ремонт или реконструкцию объекта оценки для начала его доходной эксплуатации;

wl_{eg} – величина потерь действительного валового дохода за период простоя в связи с ремонтом.

Необходимость капитальных вложений для начала эксплуатации определяется Оценщиком на основании технической документации и данных осмотра, после которого принимается решение о возможности эксплуатации недвижимости в существующем виде или необходимости проведения ремонта элементов конструкций для дальнейшей эффективной эксплуатации объекта.

Размер капитальных вложений определяется на основании данных о средней стоимости ремонта для доведения объекта оценки до состояния, при котором возможна его наиболее эффективная эксплуатация. Т. е., если исходя из местоположения и типа объекта оценки (к примеру, офис в центре города) наиболее эффективной является сдача в аренду помещений в отличном состоянии, то стоимость ремонта должна соответствовать необходимому объему работ для доведения объекта оценки до указанного состояния. Если наиболее типичным является сдача в аренду помещений с удовлетворительным уровнем отделки (для складского здания в пригороде), то стоимость ремонта должна соответствовать объему работ для доведения объекта оценки до удовлетворительного состояния.

Величина потерь ДВД определяется путем умножения годового дохода на долю года, в течение которой, как ожидается, будут проводиться ремонтные работы.

Обоснование необходимости внесения и размер капитальных вложений приведены в таблице 8.9 ниже.

8.2 Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается в соответствии с формулой:

$$I_O = I_{eg} - E_O - T_p - RR \quad (8.2.1)$$

где:

I_O – чистый операционный доход (ЧОД);

I_{eg} – действительный валовой доход, предполагаемый доход от нормального рыночного использования объекта недвижимости;

E_O – операционные расходы для обеспечения нормального функционирования объекта Оценки, без учета отчислений на формирование резерва на замещение. В состав операционных расходов включаются только расходы, которые несет Собственник (Арендодатель) при коммерческой эксплуатации помещений;

T_p – налоговые выплаты по упрощенной или обычной системе налогообложения, в зависимости от варианта прогнозирования и требований Налогового кодекса РФ;

RR – резерв на замещение. Отчисления для накопления резерва на периодическую замену короткоживущих элементов улучшений (кровля, проемы, отделка, полы, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и прочие короткоживущие элементы) в конце срока их эксплуатации. В соответствии с НК РФ такие отчисления не могут быть признаны затратами, учитываемыми при определении налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, поэтому в денежном потоке отнимаются от чистой прибыли.

Принимая во внимание тот факт, что условия долгосрочного кредитования под залог недвижимого имущества на текущий момент пока еще не оптимальны (высокие требования к платежеспособности заемщика, достаточно высокая процентная ставка относительно текущей доходности недвижимости), для прогнозного периода использование кредитных ресурсов не предполагается. Следовательно, чистый операционный доход эквивалентен как денежному потоку на собственный капитал, так и денежному потоку на инвестированный капитал.

Учитывая, что в главе 8.3 определяется ставка доходности для «посленалогового» денежного потока, то I_O соответствует FCFF (free cash flow to the firm) – денежному потоку на инвестированный капитал (чистый доход, остающийся в распоряжении компании после уплаты всех налогов и осуществления инвестиций капитального и текущего характера; иными словами, это средства, причитающиеся как собственникам, так и кредиторам компании).

Прогнозирование валовых доходов

При эксплуатации Объекта оценки возможно получение доходов 2 способами:

- первый способ – доход от бизнеса, связанного с использованием Объекта оценки;
- второй способ – сдача в аренду площадей Объекта оценки.

В соответствии с рекомендациями ч. ж) з) п. 23 ФСО №7:

- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Оцениваемая недвижимость может быть сдана в аренду, поэтому действительный валовой доход рассчитывается как:

$$I_{eg} = I_{pg} \times (1 - V\&L) + MI \quad (8. 2. 2)$$

где:

I_{pg} – потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при 100% её использовании без учета всех потерь и расходов;

$V\&L$ – процент недозагрузки помещений, которая имеет место за счет недоиспользования площадей, и неуплаты (потерь при сборе) арендной платы;

MI – прочие доходы от эксплуатации недвижимости.

Расчет I_{pg} можно выразить формулой:

$$I_{pg} = \sum_{(j=1)}^p S_j \times A_j \quad (8. 2. 3)$$

где:

S_j – арендопригодная площадь объекта оценки по j-му функциональному назначению;

A_j – месячная арендная ставка арендопригодной площади объекта оценки по j функциональному назначению (руб./мес.);

p – количество помещений с разным функциональным назначением.

Арендопригодная площадь – площадь, за которую непосредственно платит арендатор. В зависимости от типа объекта недвижимости и предполагаемых условий сдачи в аренду в расчет данной площади могут включаться или не включаться такие помещения как: туалет, коридор, лестничная клетка, котельная, вентиляционная и пр.

Расчет арендопригодной площади объекта оценки и разбивка по видам функционального использования произведены в таблице 2. 2 выше.

Расчет месячной арендной ставки для площадей объекта оценки производился методом сравнительного анализа продаж. Для определения величины арендной ставки было проведено исследование рынка недвижимости на предмет наличия информации о заключении договоров аренды (предложениях к сдаче в аренду) для объектов-аналогов. Последовательность применения метода, обоснование корректировок, взвешивание скорректированных значений объектов-аналогов при определении величины арендной платы полностью аналогично соответствующим процедурам метода сравнительного анализа продаж, применяемого при определении рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (см. главу 7.2 Отчета).

Результаты расчета арендных ставок, обоснование размера недозагрузки помещений и потерь при сборе арендной платы, расчет потенциального валового дохода приведены ниже, в таблице 8.6.

Расчет операционных расходов

В состав операционных расходов включаются затраты, которые несет Собственник (Арендодатель) при коммерческой эксплуатации помещений. В основном в состав данных расходов включаются налоговые платежи, расходы по управлению и эксплуатации объекта недвижимости, затраты на замещение.

Затраты на коммунальные платежи, электроэнергию, охрану и уборку объекта могут входить в арендную ставку, а могут оплачиваться арендатором самостоятельно в зависимости от согласованных условий арендного договора. В операционных расходах Оценщик учитывает только те платежи собственника помещения, которые включены в рассчитанную арендную плату.

Налоговые выплаты. Расчет налоговых выплат проводился исходя из прогнозируемой системы налогообложения (общая или упрощенная) и соответствующих показателей денежного потока. Налогооблагаемая база и ставки налогов определялись в соответствии с требованиями НК РФ (см. таблицу 3.3 выше).

Расходы по управлению и эксплуатации объекта недвижимости. В соответствии с МР1 МСО 2007 при прогнозировании доходов и расходов предполагается, что объектом управляет достаточно эффективный управляющий или менеджер средней квалификации. Вопрос включения вознаграждения управляющему в состав операционных расходов зависит от используемой ставки дисконтирования (капитализации) - содержит ли она соответствующие расходы или нет.

Расчет и обоснование расходов приведены в таблице 8.8 ниже.

Затраты (расходы) на замещение короткоживущих элементов

Затраты на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение будущего капитального ремонта короткоживущих элементов здания к моменту их износа. Величина ежегодных отчислений определяется с использованием одной из функции сложного процента – фактора фонда возмещения (SFF):

$$RR = \frac{C_{кр} \times Y_r}{(1 + Y_r)^t - 1} \quad (8. 2. 4)$$

где:

$C_{кр}$ – прогнозируемая стоимость капитального ремонта;

t – нормативная периодичность капитальных ремонтов;

Y_r – оставка доходности (условного депозита), по которой формируется фонд накопления.

Расчет резерва на замещение приведен в таблице 8.10 ниже.

8. 3 Расчет ставки капитализации

В рамках доходного подхода Оценщиком было обосновано применение метода прямой капитализации. При прямой капитализации расчет коэффициента капитализации производится методом рыночной экстракции.

Метод рыночной экстракции используется для определения коэффициента капитализации путем обработки рыночных данных о ценах продаж V_j и чистых операционных доходах I_j в течение года, следующего за датой продажи:

$$R_o = \frac{\sum_{(j=1)}^n \frac{I_j}{V_j}}{n} \quad (8. 3. 1)$$

где:

$j = 1 \dots n$ – объекты-аналоги.

Для реализации метода рыночной экстракции выбирается ряд объектов-аналогов, принадлежащих к тому же сегменту рынка, что и рассматриваемый объект недвижимости, с известными ценами продаж и аренды.

Существуют различные варианты модельных техник расчета ставки капитализации. В основном, в «классической» литературе по оценке недвижимости [22] приводятся:

- Модельная техника без учета амортизации;
- Модель Элвуда;
- Модель Ринга;
- Модель Хоскольда;
- Модель Инвуда;
- Модельная техника ускоряющегося изменения цен.

Выше приведенные техники предназначены к использованию для относительно простых ситуаций, когда доходы либо не изменяются во времени, либо изменяются по простейшим моделям, с использованием одинаковой для всех периодов общей нормы отдачи.

Однако наиболее типичной ситуацией для оценки недвижимости является ситуация, когда изменение стоимости объекта недвижимости происходит под действием двух противоположно влияющих факторов. С одной стороны, имеет место износ, вследствие которого за прогнозный период недвижимость теряет часть своей стоимости. С другой стороны, стоимость недвижимости растет вместе с общим ростом рынка аналогичных объектов.

В своей статье [30] Л. А. Лейфер, используя общую формулу дисконтирования и делая предположения относительно изменения стоимости объекта недвижимости в прогнозном периоде, производит расчет коэффициента капитализации для каждой конкретной, в том числе и выше описанной ситуации.

В статье показано, как с учетом названных допущений из общей формулы дисконтирования путем некоторых преобразований выводится формула для определения коэффициента капитализации (в контексте статьи – типовая ситуация 8):

$$R_o = (Y_o - g) \frac{(1+Y_o)^n - (1-l)(1+g)^n}{(1+Y_o)^n - (1+g)^n} \quad (8.3.1)$$

где:

- Y_o – ставка (доходности) дисконтирования для постпрогнозного периода;
- g – долгосрочные темпы роста денежного потока в постпрогнозный период;
- n – срок эксплуатации объекта недвижимости;
- l – износ объекта недвижимости к концу срока эксплуатации.

Это выражение в наибольшей степени отражает общую ситуацию с недвижимостью. Здесь учитывается, что объект в процессе эксплуатации изнашивается (физически и морально) и теряет свою начальную стоимость. Одновременно общие процессы на рынке приводят к росту его стоимости и одновременному увеличению доходов от его эксплуатации. Поэтому в дальнейших расчетах используется формула (8.3.1).

Расчет ставки дисконтирования Y_o

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;

- метод кумулятивного построения.

Метод мониторинга рыночных данных предполагает исследование размера доходности от аренды объекта недвижимости в зависимости от его стоимости при купле-продаже. Применение данного метода возможно при высокоразвитом рынке купли-продажи и аренды недвижимости и достаточно объективном прогнозе на будущее. В настоящее время региональный рынок коммерческой недвижимости недостаточно развит, ситуация с прогнозами рынка неоднозначная, что делает невозможным адекватное применение данной методики.

В качестве доходности от альтернативных инвестиций можно использовать доходность закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (ЗПИФН). Данный вид коллективных инвестиций связан с покупкой объектов недвижимости и последующим извлечением из неё арендного дохода. Однако данный вид инвестиций достаточно «молод» в нашей стране и пока еще характеризуется значительным разбросом показателей доходности (см. главу 3.7 отчета). Это не позволяет использовать данную информацию для полноценного применения метода альтернативных инвестиций.

Объективные проблемы использования первых двух методов привели к тому, что при определении нормы отдачи на собственный капитал (ставки дисконтирования) наибольшее распространение в практике оценки на региональных рынках получил **метод кумулятивного построения**, который и был выбран оценщиком для определения ставки дисконтирования в данном отчете.

Метод кумулятивного построения подразумевает оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов. При построении ставки процента за основу берется безрисковая норма доходности, затем к ней добавляются необходимые компенсации за риск инвестиций в недвижимость, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент.

Математически способ кумулятивного построения для денежного потока на инвестированный капитал можно представить в виде формулы:

$$Y_o = (Y_{rf} + \sum Y_i) \times W_e + Y_d \times W_d \quad (8. 3. 2)$$

где:

Y_{rf} – безрисковая ставка;

$\sum Y_i$ – премии за риск, рассчитываются суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости;

w_e – типичная доля собственных средств при приобретении недвижимости;

w_d – типичная доля заемных средств при приобретении недвижимости;

Y_d – стоимость заемных средств (ставка по кредиту на приобретение недвижимости).

Безрисковая ставка

Для «рублёвого» денежного потока в качестве безрисковой ставки принято использовать доходность к погашению государственных рублевых облигаций - ОФЗ (со сроком погашения, сопоставимым с периодом владения недвижимостью) как наиболее надежного финансового инструмента с доходностью, выраженной в национальной валюте. Однако применительно к оценке недвижимости следует учитывать предпочтения инвесторов, т. е. ориентироваться на тот безрисковый инструмент, доходность которого отслеживает большинство покупателей недвижимости. В России таким инструментом является банковский вклад (депозит). Масса публикаций на тему финансов и инвестиций посвящено дилемме "вклад vs недвижимость", а с учетом наличия системы обязательного страхования вкладов (<http://www.asv.org.ru/insurance/>) и возможности диверсификации вложений по нескольким кредитным учреждениям банковский депозит для мелкого и среднего инвестора является по-настоящему безрисковым вложением. Поэтому в качестве безрисковой ставки принята средняя ставка по депозитам сроком свыше 1 года.

При определении ставки дисконтирования для объектов недвижимости методом кумулятивного построения чаще всего используются три основных премии за риск: премия за риск вложений в недвижимость, надбавка за низкую (недостаточную) ликвидность, надбавка за инвестиционный менеджмент.

Поправка на риск вложения в недвижимость

В отечественной литературе [24], [25], [27], [29] широко растиражировано следующее определение данного риска: возможность случайной потери потребительской стоимости объекта. Учет риска предлагается осуществлять путем прибавления к безрисковой ставке нормы страховых отчислений в компаниях высокой степени надежности [29]. Однако, как правило, затраты на страхование учитываются в составе операционных расходов, а двойной учет рисков в денежных потоках и в ставке отдачи недопустим (пп «е» п. 23 ФСО №7). Паллиативный подход к расчету риска содержится в [25]: предлагается шкала значений данной премии в зависимости от рейтинга страховой компании, в которой предполагается застраховать объект оценки. Очевидно, что это не решает проблемы двойного учета рисков и, кроме того, вносит дополнительный элемент субъективизма (расчетного обоснования предлагаемой шкалы нет).

Вместе с тем, данная премия может быть определена с учетом известной связи риска и доходности. В зарубежной литературе [26], [26] содержится именно такой подход к определению рассматриваемой поправки. В [26] дается следующее определение премии за риск имущества - сумма, на которую отдачи от имущества должны превысить ожидаемые отдачи от безрискового актива. Оценки данной премии предлагается давать, основываясь на исторической связи между доходностями первоклассного имущества и доходностями безрисковых вложений.

Имея в распоряжении ретроспективные данные о доходности вложений в имущество, аналогичное оцениваемому, и определяя рассматриваемую премию непосредственно по рыночным данным, оценщик избавляется от необходимости оценки прочих премий и надбавок, поскольку результатом его расчетов будет конечная доходность инвестиций в объект оценки. Однако, как показывает анализ, проведенный в главе 3.7, на текущий момент оценщику доступны репрезентативные данные только о доходности вложений в наиболее ликвидный вид недвижимости - жилье. Поэтому, определяя премию за риск инвестиций в недвижимость спредовым методом - как историческую разницу между доходностью вложений в жилую недвижимость и безрисковой доходностью по данным табл. 3.29 - оценщик получает надбавку для высоколиквидного актива, не требующего профессионального управления, а значит, потребность в определении прочих премий остается.

Поправка на низкую ликвидность объекта

Риск низкой ликвидности связан со сравнительно низким уровнем ликвидности недвижимости как объекта купли-продажи (под ликвидностью понимается способность перевода актива в денежную форму без потерь либо с минимальными потерями стоимости). В отечественной литературе предлагается либо применять экспертные оценки данной премии [25], [29], либо получать ее расчетным путем как инфляционные потери [24] или упущенную выгоду в виде безрисковой ставки дохода [27], [28] за типичный период экспозиции, характерный для объекта оценки.

Второй подход содержится и в зарубежной литературе [26]: теоретическое решение определения цены достижения ликвидности состоит в том, чтобы посредством промежуточного займа заимствовать сумму, равную выручке от продажи имущества, на период с момента экспонирования объекта на рынке до завершения сделки. При этом и в [26], и в [28] предлагается проводить расчеты исходя из среднего срока владения недвижимостью (холдингового периода), т. к. именно на этот срок отстоит от даты оценки период экспозиции оцениваемого объекта.

Обобщая существующие приемы расчетного определения премии за низкую ликвидность, можно сказать, что эталонным методом расчета данной премии будет метод сопоставления IRR двух аналогичных проектов, связанных с приобретением, доходной эксплуатацией и продажей объекта оценки, единственное отличие между которыми заключается в сроке экспозиции объекта на рынке. В первом проекте используется срок экспозиции, характерный для объектов, доходность которых легла в основу премии за риск инвестиций в недвижимость (в нашем случае - срок экспозиции двухкомнатных квартир). Во втором - типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. В качестве измерителя потерь инвестора логичнее представляется использовать ставку по кредиту (например, при оценке для целей залога кредитная ставка, помимо прочего, отражает упущенную выгоду банка, вынужденного продавать объект в случае дефолта заемщика).

Поправка на инвестиционный менеджмент

Необходимость данной поправки возникает в силу сложности управления оцениваемой недвижимостью. Управление инвестициями предусматривает управленческий выбор среди различных вариантов финансирования или использования объекта недвижимости. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Как отмечается в [26], инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, которое предусматривает ежедневный контроль; расходы по последнему включаются в операционные расходы.

По сути расходы на инвестиционный менеджмент можно рассматривать как вознаграждение управляющей компании без учета эксплуатационных и сопутствующих расходов. Величина данного вознаграждения в процентах от стоимости актива и будет являться искомой премией. Анализ значений данного показателя приведен в табл. 3.30.

Расчет ставки дисконтирования и обоснование использованных величин приведено в таблице 8.11 ниже.

8. 4 Оценка рыночной стоимости доходным подходом. Расчетные таблицы

Таблица 8. 2 Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки производственно-складских помещений

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Месячная арендная ставка за 1 м ² , указанная в источнике информации, руб.			330	300	240
НДС			нет	нет	нет
Передаваемые права		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования		ежемесячный платеж	ежемесячный платеж	ежемесячный платеж	ежемесячный платеж
Условия сделки			предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Условия аренды по включению расходов в арендную плату:					
Коммунальные платежи		не входят	не входят	не входят	не входят
Электроэнергия		не входят	не входят	не входят	не входят
Охрана		не входят	не входят	не входят	не входят
Уборка		не входят	не входят	не входят	не входят
Условия (состояние) рынка		05.11.2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
Местоположение		Московская область, , город Королев, проезд Ярославский, д 12, 7В, 9А, 5Б	Московская область, г. Щелково, ул. Фабричная, № 1с7	Московская область, г. Озеры направление Каширского М4 и Рязанского М5	Московская область, Дмитровский муниципальный район, городской округ Икша
Численность населения в населенном пункте, чел.		222 952	128 000	35 563	6 337
Удаление от границы областного центра, км		27	15	115	50
Среднемесячная зарплата по городу/району, руб.		63 965	63 191	59 702	54 846
Ценовая зона		Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)
Физические характеристики:					
Площадь, включаемая в расчет арендной платы, м ² , в том числе:		16 049,80	2 217,00	2 500,00	5 000,00
производственно-складские (отапливаемые)		8 479,82	2 000,00	1 450,00	4 450,00

Производственно-складские помещения (не отапливаемые)	1 254,00	0,00	450,00	0,00
Производственно-складские помещения (всего)	9 733,82	2 000,00	1 900,00	4 450,00
Административные помещения	6 315,98	217,00	600,00	550,00
Категория объекта	комплекс зданий и сооружений	комплекс зданий и сооружений	комплекс зданий	комплекс зданий
Тип площади	общая площадь	общая площадь	общая площадь	общая площадь
Состояние помещений	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
в том числе:				
Производственно-складские помещения	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Прочие характеристики:				
Вид использования	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения	Объект производственно-складского назначения
Наличие подъездных а/м и ж/д путей	асфальт. а/м дорога, ж/д тупик	асфальт. а/м дорога	асфальт. а/м дорога, ж/д тупик	асфальт. а/м дорога
Доступ к объекту	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
Источник информации		Информация была уточнена по тел. 8-905-735-3554; https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-schelkovo-1504480418	Информация была уточнена по тел. 8-915-030-3331; https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-ozery-1355218661	Информация была уточнена по тел. 8-903-761-7571; https://www.domofond.ru/kommercheskay-anedvizhimost-v-arendu-iksha-1426872190

Таблица 8.3 Расчет рыночной величины арендой ставки

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1 - Московская область, г. Щелково, ул. Фабричная, № 1с7	Объект-аналог №2 - Московская область, г. Озеры направление Каширского М4 и Рязанского М5	Объект-аналог №3 - Московская область, Дмитровский муниципальный район, городской округ Икша
Площадь, включаемая в расчет арендной платы, м ²	16 049,80		2 217,00	2 500,00	5 000,00
Месячная арендная ставка за 1 м ² с учетом НДС ("НДС нет" для УСН), руб.			330	300	240
Корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка:					
Поправка на торг			торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент			0,8570	0,8570	0,8570
Величина корректировки, на 1 м ²			-47,19	-42,90	-34,32
Скорректированная цена 1 м ²			282,81	257,10	205,68
Корректировки на местоположение:					
Расположение в пределах региона		Московская область, , город Королев, проезд Ярославский, д 12, 7В, 9А, 5Б	хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент			1,0079	1,0458	1,1051
Величина корректировки, на 1 м ²			2,25	11,79	21,62
Скорректированная цена 1 м ²			285,06	268,89	227,30
Ценовая зона		Типовая зона V	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент		точка интервала	med	med	med
		значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²			0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м ²			285,06	268,89	227,30
Корректировки на физические характеристики:					
Площадь, включаемая в расчет арендной платы, м ²	16 049,80		лучше	лучше	лучше
Корректирующий коэффициент			0,7731	0,7853	0,8593

Величина корректировки, на 1 м ²		-64,68	-57,74	-31,98
Скорректированная цена 1 м²		220,38	211,15	195,33
Категория объекта	комплекс зданий и сооружений	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		220,38	211,15	195,33
Материал стен	Кирпич/Бетон	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	-	-	-
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		220,38	211,15	195,33
Различие в структуре площадей		хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент		1,1389	1,0676	1,1324
Величина корректировки, на 1 м ²		30,61	14,28	25,87
Скорректированная цена 1 м²		250,99	225,43	221,20
Физическое состояние помещений	Удовлетворительная отделка	лучше	аналог	лучше
Корректирующий коэффициент		0,8203	1,0000	0,8203
Величина корректировки, на 1 м ²		-45,11	0,00	-39,75
Скорректированная цена 1 м²		205,88	225,43	181,44
Корректировки на прочие характеристики:				
Доступ к объекту	закрытая территория	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		205,88	225,43	181,44
Наличие подъездных а/м и ж/д путей	асфальт. а/м дорога, ж/д тупик	хуже	аналог	хуже

Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,1500	1,0000	1,1500
Величина корректировки, на 1 м ²		30,88	0,00	27,22
Скорректированная цена 1 м²		236,76	225,43	208,66
Окончательная скорректированная цена 1 м²		236,76	225,43	208,66
Общая чистая коррекция <u>без учета скидки на торг</u>		-46,05	-31,67	2,98
то же в % от цены продажи		-13,95%	-10,56%	1,24%
Общая абсолютная коррекция <u>без учета скидки на торг</u>		173,52	83,80	146,44
то же в % от цены продажи		52,58%	27,93%	61,02%
Общая абсолютная коррекция в % от цены продажи / предложения, k_i		66,88%	42,23%	75,32%
Общая сумма корректировок, $K = \sum k_i$				1,84
Обратная величина удельной суммы корректировок каждого аналога, $Y_i = K/k_i$		2,76	4,37	2,45
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога				9,57
Вес каждого аналога, $\omega_i = Y_i / \sum Y_i$		0,29	0,46	0,26
Вес каждого аналога в денежном выражении, руб./кв. м.		68,20	102,83	53,37
Расчетная месячная ставка аренды 1 м² площади («с НДС» для обычной системы налогообложения; «НДС нет» для УСН)				224,40
в том числе по видам помещений:				
производственно-складские (отапливаемые)				185,42
Производственно-складские помещения (не отапливаемые)				138,14

Описание процедуры расчета арендной ставки и обоснование использованных корректировок

Проведя анализ предложений на аренду в г. Королев (разделы предложений по аренде коммерческой недвижимости сайтов: www.avito.ru, domino-rf.ru, vdv-s.ru, ariorosa.ru, www.domofond.ru, www.nedvizhka.ru, www.rosrealt.ru, www.beboss.ru, naydidom.com, localmart.ru, vlg.etagi.com и др.), можно констатировать, что данный рынок существует, однако объем рынка ограничен, поэтому рассматривалась вся Московская область. В соответствии с заданными критериями отбора сформирована выборка в количестве 245 аналогов. Значительный разброс цен объектов-аналогов связан с относительно небольшим числом предложений приближенным к параметрам отбора, в связи с чем приходилось использовать объекты сравнения, не являющиеся прямыми аналогами по местоположению и площади.

В результате применения метода сравнения продаж суммарная корректировка (по модулю) удельного показателя стоимости по части объектов-аналогов составила более 30% (без учета скидки на торг), что связано с ограниченным количеством предложений прямых аналогов, в связи с чем возникла необходимость применения к объектам-аналогам значительного количества корректировок.

Поправка на торг определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.5).

В расчетах использовано медианное значение из диапазона скидок на торг, характерных для объектов соответствующего типа.

Для объектов сравнения, цены которых взяты по факту свершившихся сделок, а также для предложений на открытом рынке, из которых явственно следует, что возможность торга продавцом не допускается, скидка на торг в расчетах не применяется.

Местоположение. Сложность оценки данного ценообразующего фактора вызывает необходимость разбиения его на отдельные компоненты.

Расположение в пределах региона. Данная корректировка применяется в случае, если объект оценки и объект-аналог расположены в разных населенных пунктах. Размер корректировки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости», где приводятся результаты исследований влияния на цены аренды недвижимости экономических характеристик городов. При выборе данных для дальнейшего расчета оценщик проанализировал репрезентативность выборок используемых "Лейфером" для построения зависимостей цен арендной платы от заработной платы и численности населения. В результате проведенного исследования можно сказать, что исходные данные для первого и второго критерия отбора использовались одинаковые, при этом в отличие от зависимости по численности населения для заработной платы величины интервалов для расслоения выборки определялись равномерно. В связи с этим считаем дальнейший расчет по критерию среднемесячная заработная плата имеет более низкую степень рассеивания результата и как следствие более высокую точность.

В качестве модели используется степенная зависимость. В данном расчете влияющим фактором выбрана среднемесячная заработная плата.

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных цен недвижимости для населенных пунктов, в которых расположены объект оценки и объект-аналог. Расчетные значения получены по формуле (3.6.1) в главе 3 отчета.

Ценовая зона. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.14).

Логистическое положение. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Общественный транспорт. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Окружающая застройка. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Подробное описание характеристик местоположения объекта оценки приведено в главе 2.4 отчета. Значения приведенных выше компонентов рассматриваемого ценообразующего

Площадь. Данная корректировка применяется только для учета разницы в размерах площади, предлагаемой в аренду. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта недвижимости, тем меньше его удельная арендная ставка (руб./кв. м) и этот объект менее ликвиден.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. формулу (3.6.6)).

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных арендных ставок недвижимости, полученных с использованием функциональной зависимости ставки от площади, для объекта оценки и объекта-аналога.

Категория объекта. Данная корректировка отражает различия между отдельно стоящим зданием и встроенным помещением.

Отдельно стоящие здания имеют преимущества перед встроенными помещениями в плане удобства подъезда, организации погрузо-разгрузочных работ, наличии определенных прав на земельный участок, автономных коммуникаций, отсутствия соседей и т. д.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.22).

Материал стен. Данная корректировка отражает различия между капитальными объектами (кирпич, бетон, ж/б) и объектами из облегченных конструкций (сэндвич-панели, профлист, дерево). Очевидное преимущество первых над вторыми (долговечность, теплоизоляция) должно выразиться в соответствующей поправке.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.23).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Различие в структуре площадей. Учитывая, что у объекта оценки и объектов-аналогов разное соотношение площадей по рассматриваемым типам (см. таблицу выше), при этом стоимость за единицу общей площади между типами различается, данная поправка должна скорректировать существующие различия.

Размер корректировки определяется из следующих соотношений (где So_i и Sa_i - i -й тип площади объекта оценки и объекта-аналога, Vo_i и Va_i - цены/ставки за единицу i -го типа площади, $K_i = V_i / V_1$ - соотношение между ценами/ставками за i -й и 1-й тип площади):

$$\frac{Vo \cdot So = Vo_1 \cdot So_1 + Vo_2 \cdot So_2 + \dots + Vo_n \cdot So_n}{Va \cdot Sa = Va_1 \cdot Sa_1 + Va_2 \cdot Sa_2 + \dots + Va_n \cdot Sa_n} \Rightarrow \frac{Vo}{Va} = \frac{(So_1 + K_2 \cdot So_2 + \dots + K_2 \cdot So_2) \cdot Sa}{(Sa_1 + K_2 \cdot Sa_2 + \dots + K_2 \cdot Sa_2) \cdot So}$$

Значения K_i определены экспертно на основании данных

«Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.27).

В расчетах использовано медианное значение интервала по каждому корректирующему коэффициенту:

Типы площади	Склад / Административные	Бытовые / Административные
Значение K_i	0,6701	0,8114

Физическое состояние помещений. Текущее состояние объекта оценки описано в главе 2 отчета.

Поправка определена по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.25) при этом в каждом интервале поправок выбиралось медианное значение.

Качество отделки и состояние объектов сравнения определялись по фотоматериалам, содержащимся в объявлениях, а также по результатам телефонных консультаций с арендодателями.

При различном качестве и состоянии отделки у разных частей помещения в расчетах использовались взвешенные по площади значения.

Доступ к объекту. Корректировка необходима, если один из сравниваемых объектов находится на закрытой территории предприятия, а другой имеет свободный доступ.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.17).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Наличие ж/д тупика. Для производственно-складских объектов данный фактор является весьма значимым.

Корректировка вносится, если один из сравниваемых объектов оборудован функционирующим ж/д тупиком, а другой - нет. Также поправка может потребоваться и при отсутствии тупика у обоих объектов, но при наличии у одного из них возможности соорудить ж/д пути (ж/д ветка в непосредственной близости от участка).

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.28).

Объекты с количеством парковочных мест на организованной парковке ниже норматива автоматически рассматриваются как объекты со стихийной парковкой.

Приведение ряда скорректированных показателей стоимости объектов-аналогов к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки

Данная процедура основана на методологии обработки результатов при небольшом числе измерений. После применения всех корректировок проводится анализ количества и размера корректировок по каждому объекту-аналогу. Далее определяется значимость (вес) для конечного результата рыночной стоимости каждого из откорректированных значений. При этом наибольший вес должен быть придан тому объекту-аналогу, цена которого претерпела наименьший абсолютный размер корректировок, так как чем меньше размер корректировок, тем больше сходство у объекта-аналога с объектом оценки и тем меньше вероятность накопления погрешности расчетов.

Алгоритм расчета весов может быть представлен в виде следующей последовательности:

- Расчет суммы абсолютной коррекции (после внесения скидок на торг) в % от цены продажи/предложения, для каждого объекта аналога, k_i ;
- Расчет суммы общей коррекции по всем аналогам $K = \sum k_i$;
- Расчет отношений, $Y_i = K/k_i$
- Расчет весов, $\omega_i = y_i / \sum y_i$

Окончательное значение арендной ставки за объект оценки определяется как средневзвешенное значение откорректированных ставок объектов-аналогов. Для более информативного представления результатов расчета общая ставка аренды распределяется между частями (помещениями) объекта оценки с учетом определенных выше корректирующих коэффициентов на структуру площадей. Кроме того, при необходимости учитываются различия (соотношения) в состоянии отделки составных частей объекта оценки.

Типы площади	Открытые площадки / Административные	Склад (неотопл.) / Административные	Склад (отопл.) / Административные	Бытовые / Административные
Разница в состоянии	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

8. 4 Оценка рыночной стоимости доходным подходом. Расчетные таблицы

Таблица 8. 4 Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки административных помещений

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Месячная арендная ставка за 1 м ² , указанная в источнике информации, руб.			500	550	600
НДС			нет	нет	нет
Передаваемые права		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования		ежемесячный платеж	ежемесячный платеж	ежемесячный платеж	ежемесячный платеж
Условия сделки			предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Условия аренды по включению расходов в арендную плату:					
Коммунальные платежи		не входят	не входят	не входят	не входят
Электроэнергия		не входят	не входят	не входят	не входят
Охрана		не входят	не входят	не входят	не входят
Уборка		не входят	не входят	не входят	не входят
Условия (состояние) рынка		05.11.2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
Местоположение		Московская область, , город Королев, проезд Ярославский, д 12, 7В, 9А, 5Б	Московская область, г. Щелково, Соколовская промзона.	Московская область, г. Щелково, ул. Фабричная 1К1.	Московская область, г. Щелково, ул. Шряновское шоссе, 72.
Численность населения в населенном пункте, чел.		222 952	128 000	128 000	128 000
Удаление от границы областного центра, км		27	15	15	15
Среднемесячная зарплата по городу/району, руб.		63 965	63 191	63 191	63 191
Ценовая зона		Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)	Типовая зона V (см. табл. 3.14)
Физические характеристики:					
Площадь, включаемая в расчет арендной платы, м ² , в том числе:		6 315,98	400,00	339,40	100,00

Административные помещения	6 315,98	400,00	339,40	100,00
Категория объекта	отдельно стоящее административное здание	встроенное административное помещение в офисно складском комплексе класса Б	встроенное административное помещение в офисно складском комплексе класса Б	встроенное административное помещение в офисно складском комплексе класса Б
Тип площади	общая площадь	общая площадь	общая площадь	общая площадь
Состояние помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Административные помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Прочие характеристики:				
Вид использования	Административные помещения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения
Наличие подъездных а/м и ж/д путей	асфальт. а/м дорога, ж/д тупик	асфальт. а/м дорога	асфальт. а/м дорога	асфальт. а/м дорога
Доступ к объекту	закрытая территория	закрытая территория	свободный доступ	свободный доступ
Источник информации		Информация была уточнена по тел. 8-967-098-1225; https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-schelkovo-1695760847	Информация была уточнена по тел. 8-905-735-3554; https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-schelkovo-1201406144	Информация была уточнена по тел. 8-9929-960-6766; https://www.domofond.ru/kommercheskay-anedvizhimost-v-arendu-schelkovo-1272256058

Таблица 8.5 Расчет рыночной величины арендой ставки

Показатели \ Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1 - Московская область, г. Щелково, Соколовская промзона.	Объект-аналог №2 - Московская область, г. Щелково, ул. Фабричная 1К1.	Объект-аналог №3 - Московская область, г. Щелково, ул. Шряновское шоссе, 72.
Площадь, включаемая в расчет арендной платы, м ²	6 315,98	400,00	339,40	100,00
Месячная арендная ставка за 1 м ² с учетом НДС ("НДС нет" для УСН), руб.		500	550	600
Корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка:				
Поправка на торг		торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент		0,8570	0,8570	0,8570
Величина корректировки, на 1 м ²		-71,50	-78,65	-85,80
Скорректированная цена 1 м²		428,50	471,35	514,20

Корректировки на местоположение:				
Расположение в пределах региона	Московская область, , город Королев, проезд Ярославский, д 12, 7В, 9А, 5Б	хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент		1,0079	1,0079	1,0079
Величина корректировки, на 1 м ²		3,40	3,74	4,09
Скорректированная цена 1 м²		431,90	475,09	518,29
Ценовая зона	Типовая зона V	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		431,90	475,09	518,29
Корректировки на физические характеристики:				
Площадь, включаемая в расчет арендной платы, м ²	6 315,98	лучше	лучше	лучше
Корректирующий коэффициент		0,6986	0,6838	0,5834
Величина корректировки, на 1 м ²		-130,19	-150,22	-215,93
Скорректированная цена 1 м²		301,72	324,87	302,35
Категория объекта	отдельно стоящее административное здание	хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент	точка интервала	min	min	min
	значение поправки	1,0400	1,0400	1,0400
Величина корректировки, на 1 м ²		12,07	12,99	12,09
Скорректированная цена 1 м²		313,78	337,87	314,45
Материал стен	Кирпич/Бетон	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	-	-	-
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		313,78	337,87	314,45
Физическое состояние помещений	Удовлетворительная отделка	аналог	аналог	аналог

Корректирующий коэффициент		1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		313,78	337,87	314,45
Корректировки на прочие характеристики:				
Доступ к объекту	закрытая территория	аналог	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	0,8772	0,8772
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	-41,49	-38,62
Скорректированная цена 1 м²		313,78	296,38	275,83
Наличие подъездных а/м и ж/д путей	асфальт. а/м дорога, ж/д тупик	хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,1500	1,1500	1,1500
Величина корректировки, на 1 м ²		47,07	44,46	41,37
Скорректированная цена 1 м²		360,85	340,83	317,20
Окончательная скорректированная цена 1 м²		360,85	340,83	317,20
Общая чистая коррекция без учета скидки на торг		-67,65	-130,52	-197,00
то же в % от цены продажи		-13,53%	-23,73%	-32,83%
Общая абсолютная коррекция без учета скидки на торг		192,73	252,91	312,10
то же в % от цены продажи		38,55%	45,98%	52,02%
Общая абсолютная коррекция в % от цены продажи / предложения, ki		52,85%	60,28%	66,32%
Общая сумма корректировок, $K = \sum K_i$				1,79
Обратная величина удельной суммы корректировок каждого аналога, $Y_i = K/k_i$		3,40	2,98	2,71
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога				9,08
Вес каждого аналога, $\omega_i = Y_i / \sum Y_i$		0,37	0,33	0,30
Вес каждого аналога в денежном выражении, руб./кв. м.		134,97	111,76	94,55
Расчетная месячная ставка аренды 1 м² площади («с НДС» для обычной системы налогообложения; «НДС нет» для УСН)				341,28

Описание процедуры расчета арендной ставки и обоснование использованных корректировок

Проведя анализ предложений на аренду в г. Королев (разделы предложений по аренде коммерческой недвижимости сайтов: www.avito.ru, domino-rf.ru, vdv-s.ru, ariorosa.ru, www.domofond.ru, www.nedvizhka.ru, www.rosrealt.ru, www.beboss.ru, naydidom.com, localmart.ru, vlg.etagi.com и др.), можно констатировать, что данный рынок существует, однако объем рынка ограничен, поэтому рассматривалась вся Московская область. В соответствии с заданными критериями отбора сформирована выборка в количестве 35 аналогов. Значительный разброс цен объектов-аналогов связан с относительно небольшим числом предложений приближенным к параметрам отбора, в связи с чем приходилось использовать объекты сравнения, не являющиеся прямыми аналогами по местоположению и площади.

В результате применения метода сравнения продаж суммарная корректировка (по модулю) удельного показателя стоимости по части объектов-аналогов составила более 30% (без учета скидки на торг), что связано с ограниченным количеством предложений прямых аналогов, в связи с чем возникла необходимость применения к объектам-аналогам значительного количества корректировок.

Поправка на торг определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.5).

В расчетах использовано медианное значение из диапазона скидок на торг, характерных для объектов соответствующего типа.

Для объектов сравнения, цены которых взяты по факту свершившихся сделок, а также для предложений на открытом рынке, из которых явно следует, что возможность торга продавцом не допускается, скидка на торг в расчетах не применяется.

Местоположение. Сложность оценки данного ценообразующего фактора вызывает необходимость разбиения его на отдельные компоненты.

Расположение в пределах региона. Данная корректировка применяется в случае, если объект оценки и объект-аналог расположены в разных населенных пунктах. Размер корректировки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости», где приводятся результаты исследований влияния на цены аренды недвижимости экономических характеристик городов. При выборе данных для дальнейшего расчета оценщик проанализировал репрезентативность выборок используемых "Лейфером" для построения зависимостей цен арендной платы от заработной платы и численности населения. В результате проведенного исследования можно сказать, что исходные данные для первого и второго критерия отбора использовались одинаковые, при этом в отличие от зависимости по численности населения для заработной платы величины интервалов для расслоения выборки определялись равномерно. В связи с этим считаем дальнейший расчет по критерию среднемесячная заработная плата имеет более низкую степень рассеивания результата и как следствие более высокую точность.

В качестве модели используется степенная зависимость. В данном расчете влияющим фактором выбрана среднемесячная заработная плата.

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных цен недвижимости для населенных пунктов, в которых расположены объект оценки и объект-аналог. Расчетные значения получены по формуле (3.6.1) в главе 3 отчета.

Ценовая зона. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.14).

Логистическое положение. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Общественный транспорт. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Окружающая застройка. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Подробное описание характеристик местоположения объекта оценки приведено в главе 2.4 отчета. Значения приведенных выше компонентов рассматриваемого ценообразующего

Площадь. Данная корректировка применяется только для учета разницы в размерах площади, предлагаемой в аренду. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта недвижимости, тем меньше его удельная арендная ставка (руб./кв. м) и этот объект менее ликвиден.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. формулу (3.6.6)).

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных арендных ставок недвижимости, полученных с использованием функциональной зависимости ставки от площади, для объекта оценки и объекта-аналога.

Категория объекта. Данная корректировка отражает различия между отдельно стоящим зданием и встроенным помещением.

Отдельно стоящие здания имеют преимущества перед встроенными помещениями в плане удобства подъезда, организации погрузо-разгрузочных работ, наличии определенных прав на земельный участок, автономных коммуникаций, отсутствия соседей и т. д.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.22).

Материал стен. Данная корректировка отражает различия между капитальными объектами (кирпич, бетон, ж/б) и объектами из облегченных конструкций (сэндвич-панели, профлист, дерево). Очевидное преимущество первых над вторыми (долговечность, теплоизоляция) должно выразиться в соответствующей поправке.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.23).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Физическое состояние помещений. Текущее состояние объекта оценки описано в главе 2 отчета.

Поправка определена по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.25) при этом в каждом интервале поправок выбиралось медианное значение.

Качество отделки и состояние объектов сравнения определялись по фотоматериалам, содержащимся в объявлениях, а также по результатам телефонных консультаций с арендодателями. При различном качестве и состоянии отделки у разных частей помещения в расчетах использовались взвешенные по площади значения.

Доступ к объекту. Корректировка необходима, если один из сравниваемых объектов находится на закрытой территории предприятия, а другой имеет свободный доступ.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.17).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Наличие ж/д тупика. Для производственно-складских объектов данный фактор является весьма значимым.

Корректировка вносится, если один из сравниваемых объектов оборудован функционирующим ж/д тупиком, а другой - нет. Также поправка может потребоваться и при отсутствии тупика у обоих объектов, но при наличии у одного из них возможности соорудить ж/д пути (ж/д ветка в непосредственной близости от участка).

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.28).

Объекты с количеством парковочных мест на организованной парковке ниже норматива автоматически рассматриваются как объекты со стихийной парковкой.

Приведение ряда скорректированных показателей стоимости объектов-аналогов к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки

Данная процедура основана на методологии обработки результатов при небольшом числе измерений. После применения всех корректировок проводится анализ количества и размера

данная процедура основана на методологии обработки результатов при небольшом числе измерений. После применения всех корректировок проводится анализ количества и размера корректировок по каждому объекту-аналогу. Далее определяется значимость (вес) для конечного результата рыночной стоимости каждого из откорректированных значений. При этом наибольший вес должен быть придан тому объекту-аналогу, цена которого претерпела наименьший абсолютный размер корректировок, так как чем меньше размер корректировок, тем больше сходство у объекта-аналога с объектом оценки и тем меньше вероятность накопления погрешности расчетов.

Алгоритм расчета весов может быть представлен в виде следующей последовательности:

- Расчет суммы абсолютной коррекции (после внесения скидок на торг) в % от цены продажи/предложения, для каждого объекта аналога, k_i ;
- Расчет суммы общей коррекции по всем аналогам $K = \sum k_i$;
- Расчет отношений, $Y_i = K/k_i$;
- Расчет весов, $\omega_i = Y_i / \sum Y_i$

Окончательное значение арендной ставки за объект оценки определяется как средневзвешенное значение откорректированных ставок объектов-аналогов.

Таблица 8.6 Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение для 1-го прогнозного года	
РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА, ПРИНОСИМОГО ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ				
1	Площадь производственно-складских помещений (неотапливаемых)	м ²	1 254,00	
2	Площадь производственно-складских помещений (отапливаемых)	м ²	8 479,82	
3	Площадь административных помещений	м ²	6 315,98	
4	Рыночная арендная ставка для производственно-складских помещений (неотапливаемых)	руб. /м ² /мес.	138	
5	Рыночная арендная ставка для производственно-складских помещений (отапливаемых)	руб. /м ² /мес.	185	
6	Рыночная арендная ставка для административных помещений	руб. /м ² /мес.	341	
7	Срок аренды для производственно-складских помещений (неотапливаемых)	мес.	12	
8	Срок аренды для производственно-складских помещений (отапливаемых)	мес.	12	
9	Срок аренды для административных помещений	мес.	12	
10	ПВД для производственно-складских помещений (неотапливаемых)	руб. / год	2 078 657	
11	ПВД для производственно-складских помещений (отапливаемых)	руб. / год	18 867 547	
12	ПВД для административных помещений	руб. / год	25 866 067	
13	Итого потенциальный валовой доход	руб. / год	46 812 271	
14	Недозагрузка производственно-складских помещений (неотапливаемых) и потери при сборе арендной платы	%	20,50%	
15	Недозагрузка производственно-складских помещений (отапливаемых) и потери при сборе арендной платы	%	20,50%	
16	Недозагрузка административных помещений и потери при сборе арендной платы	%	11,90%	
17	ДВД для производственно-складских помещений (неотапливаемых)	руб. / год	1 652 532	
18	ДВД для производственно-складских помещений (отапливаемых)	руб. / год	14 999 700	
19	ДВД для административных помещений	руб. / год	22 788 005	
20	Суммарный действительный валовой доход	руб. / год	39 440 237	
РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА, ПРИНОСИМОГО ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ				
21	Итого действительный валовой доход	руб. / год	39 440 237	
<i>в том числе ДВД по составным частям объекта:</i>				
№	Литеры	Наименование		
1	К1,	Здание бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 382,4 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г. Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К1	руб. / год	1 379 695
2	Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6,	Производственно-административное здание: нежилое здание, площадь: 5960,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г. Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Кадастровый № 50:45:0040403:247	руб. / год	12 382 297
3	А, А1, А2, А3, А4,	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 4986,3 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера:А, А1, А2, А3, А4, Кадастровый № 50:45:0040403:1060	руб. / год	13 405 321
4	В, В2, В3, В4,	Нежилое здание закрытая стоянка автокранов и автобусов, назначение: нежилое здание, площадь: 1001 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9а, Литера: В, В2, В3, В4, Кадастровый № 50:45:0040403:1027	руб. / год	1 319 127
5	А, А1, А2, а,	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь: 1315 м2, этаж: 4, адрес: Московская область, г. Королев, проезд Ярославский, д 12, Литра: А, А1, А2, а, Кадастровый № 50:45:0040403:266	руб. / год	4 073 044
6	Б, 1Б,	Нежилое строение - административное, назначение: нежилое здание, площадь: 148,6 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: Б, 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:1028	руб. / год	536 147
7	1Б,	Административно-бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 893,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г. Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:381	руб. / год	3 223 378

8	→	Ангар под тепловоз: назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	руб. / год	131 781
9	К,к	производственное помещение (1 этаж), назначение: нежилое здание, площадь: 429,8 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К, к, Кадастровый № 50:45:0040403:273	руб. / год	1 287 230
10	→	Сооружение 1 эт. металлопрофиль, назначение: нежилое здание, площадь: 53 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: нет	руб. / год	69 844
11	2Б,	автомастерская: назначение: нежилое здание, площадь: 355,9 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 2Б, Кадастровый № 50:45:0040403:182	руб. / год	629 541
12	→	Сооружение 1 этажное : назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	руб. / год	131 781
13	→	Сооружение 2-х этажное Дизель сервис: назначение:нежилое, площадь: 324 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	руб. / год	871 051
22	Операционные расходы (без учета резерва на замещение)		руб. / год	8 983 848
23	Чистая прибыль		руб. / год	30 456 389
24	Резерв на замещение		руб. / год	4 067 681
25	Чистый операционный доход (Io), руб.		руб. / год	26 388 709
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ				
26	Денежный поток (CF)		руб.	26 388 709
27	Общий коэффициент капитализации (Ro)		%	12,82%
28	Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная доходным подходом, в том числе:		руб.	205 821 688
29	объект(ы) капитального строительства		руб.	173 865 725
30	право собственности на земельный участок скорректированный на долю необходимую для функционирования улучшений, который является частью земельных участков под кадастровыми номерами 50:45:0040403:35, 50:45:0040403:67, 50:45:0040403:10, 50:45:0040403:23		руб.	31 955 963
31	Итого рыночная стоимость Объекта оценки, определенная доходным подходом, без учета НДС, в том числе:		руб.	176 844 067
32	объект(ы) капитального строительства		руб.	144 888 104
33	право собственности на земельный участок скорректированный на долю необходимую для функционирования улучшений, который является частью земельных участков под кадастровыми номерами 50:45:0040403:35, 50:45:0040403:67, 50:45:0040403:10, 50:45:0040403:23		руб.	31 955 963

Комментарии к таблице:

Также необходимо учитывать, что передача имущественных прав, связанных с заключением договора аренды (в том числе аренды земли), а также передача арендных прав третьему лицу в силу пп. 1 п. 1 ст. 146, п. 5 ст. 155 НК РФ; письмо Минфина РФ от 01.02.2011г. N 03-07-11/21, облагается НДС. Таким образом, для покупателей оцениваемого имущества окончательная рыночная стоимость включает НДС.

Значения всех показателей доходов и расходов в данном расчете принимались без учета НДС, следовательно, итоговое значение стоимости получено также без учета НДС.

Применяемая система налогообложения

Учитывая, что объект оценки (объект капитального строительства) необходимо учитывать «налоговую нагрузку» для объекта недвижимости (налог на имущество) т.е. не учитывать применяемую схему налогообложения юридического лица исключая расходы связанные с бизнесом. При этом можно утверждать, что «эффективный собственник» объекта будет применять ту схему налогообложения, которая обеспечит ему максимальную прибыль от эксплуатации Объекта оценки. Данное утверждение основано на одном из основополагающих принципов оценки рыночной стоимости недвижимости – принципе наиболее эффективного использования (п. 13 ФСО №7): «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)».

Арендные ставки для расчета ПВД определены методом сравнительного анализа продаж, расчет приведен в таблицах 8.2 - 8.5. Расчет арендопригодной площади приведен в главе 2, табл. 2. 2.

Величина недозагрузки и потерь при сборе арендной платы определена экспертно, на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.7.)

Расчет и обоснование операционных расходов (включая резерв на замещение), капитальных вложений, общего коэффициента капитализации приведены в таблицах 8.7 - 8.12.

Таблица 8.7 Прогноз операционных расходов (без учета резерва на замещение)

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение для 1-го прогнозного года
1	Первоначальная стоимость, на начало периода, руб.	руб.	169 923 611
2	Средневзвешенный остаточный срок службы объекта оценки	лет	54
3	Страховая премия (от страховой суммы)	%	0,05%
4	Затраты на страхование недвижимости	руб./год	84 962
5	Плата за земельный участок	руб./год	479 339
5.1	<i>рыночная стоимость земельных участков с учетом плотности застройки</i>	<i>руб.</i>	<i>31 955 963</i>
5.1	<i>ставка земельного налога, %</i>		<i>1,50%</i>
6	Ставка налога на имущество (объект капитального строительства)	%	2,20%
7	Налог на имущество (объект капитального строительства)	руб./год	3 738 319
8	Расходы на управление и эксплуатацию недвижимости		4 681 227
	Итого:		8 983 848

Комментарии к таблице:

Затраты на страхование недвижимости, определяются как процент (страховая премия) от первоначальной стоимости и стоимости кап. ремонта. Размер страховой премии определен по данным крупнейшей страховой компании России - http://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/rb_property/index.wbp.

В качестве первоначальной стоимости был использован результат расчета стоимости ОКС сравнительным подходом (с учетом НДС).

Плата за земельный участок принята исходя из общей площади земельного участка скорректированного на долю необходимую для функционирования улучшений. Плотность застройки принята в размере 35%. Источник (<https://www.sud-exp.com/ourexperience/raschet-normativnoy-ploshchadi-zemelnogo-uchastka>).

Налог на имущество (объект капитального строительства) определен в соответствии с действующим региональным налоговым законодательством (см. табл. 3.4) в процентах от среднегодовой остаточной стоимости, рассчитанной от стоимости определенной в рамках сравнительного подхода.

Расходы на управление и эксплуатацию недвижимости определены в таблице ниже.

Таблица 8.8 Расчет затрат на управление и эксплуатацию недвижимости

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение	Комментарий
1	Расходы на управление недвижимостью	% от ПВД	10,00%	минимальное значение (см. главу 3 отчета) Данные расходы предполагают, что собственник не занимается управлением активом, а заключает договор с управляющей компанией, которая занимается поиском арендаторов, контролирует оплату и решает прочие задачи, необходимые для эффективной эксплуатации объекта оценки.
		руб.	4 681 227	
2	Итого затраты на управление и эксплуатацию	руб./год	4 681 227	

Таблица 8.10 Расчет резерва на замещение

№ п/п	Наименование ОКС	Стоимость замены (прямые затраты), руб.	Стоимость капремонта (% от прямых затрат), руб.	Стоимость капремонта в текущих ценах, руб.	Стоимость капремонта в текущих ценах, руб./м ²	Период, лет	Прогнозная стоимость капремонта на дату осуществления, руб.	Ставка условного депозита, %	Ежегодные отчисления в фонд капитального ремонта, руб.
1	Здание бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 382,4 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К1	15 438 457	12,0%	1 852 615	4 845	15	3 302 143	15,30%	67 703
2	Производственно-административное здание: нежилое здание, площадь: 5960,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г. Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Кадастровый № 50:45:0040403:247	243 665 765	12,0%	29 239 892	4 906	15	52 117 857	15,30%	1 068 557
3	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 4986,3 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера:А, А1, А2, А3, А4, Кадастровый № 50:45:0040403:1060	170 101 910	12,0%	20 412 229	4 094	15	36 383 228	15,30%	745 955
4	Нежилое здание закрытая стоянка автокранов и автобусов, назначение: нежилое здание, площадь: 1001 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9а, Литера: В, В2, В3, В4, Кадастровый № 50:45:0040403:1027	39 661 019	12,0%	4 759 322	4 755	15	8 483 126	15,30%	173 927
5	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь: 1315 м2, этаж: 4, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литра: А, А1, А2, а, Кадастровый № 50:45:0040403:266	40 259 401	12,0%	4 831 128	3 674	15	8 611 114	15,30%	176 551
6	Нежилое строение - административное, назначение: нежилое здание, площадь: 148,6 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: Б, 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:1028	2 666 332	15,0%	399 950	2 691	15	712 880	15,30%	14 616
7	Административно-бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 893,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:381	35 468 519	15,0%	5 320 278	5 955	15	9 482 986	15,30%	194 427
8	Ангар под тепловоз: назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	997 542	20,0%	199 508	1 995	15	355 608	15,30%	7 291
9	производственное помещение (1 этаж), назначение: нежилое здание, площадь: 429,8 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К, к, Кадастровый № 50:45:0040403:273	5 817 663	20,0%	1 163 533	2 707	15	2 073 907	15,30%	42 521

10	Сооружение 1 эт. металлопрофиль, назначение: нежилое здание, площадь: 53 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г. Королев, проезд Ярославский, д. 12, Литера: нет	577 749	20,0%	115 550	2 180	15	205 959	15,30%	4 223
11	автомастерская: назначение: нежилое здание, площадь: 355,9 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г. Королев, проезд Ярославский, д. 5Б, Литера: 2Б, Кадастровый № 50:45:0040403:182	7 885 870	20,0%	1 577 174	4 432	15	2 811 191	15,30%	57 637
12	Сооружение 1 этажное : назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г. Королев, Ярославский пр., д. 7В, Литера: нет	1 582 046	20,0%	316 409	3 164	15	563 975	15,30%	11 563
13	Сооружение 2-х этажное Дизель сервис: назначение: нежилое, площадь: 324 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г. Королев, Ярославский пр., д. 9А, Литера: нет	8 881 548	12,0%	1 065 786	3 289	15	1 899 681	15,30%	38 949
14	Пост охраны Тип П-1 (1500x1500x2500) Кунцево: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г. Королев, Ярославский пр., д. 12, Литера: нет	91 793	20,0%	18 359	8 159	10	26 989	15,30%	1 310
15	Сооружение 2 этажное тепловой пункт: назначение: сооружение, площадь: 25м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г. Королев, Ярославский пр., д. 9А, Литера: нет	476 075	20,0%	95 215	3 809	10	139 974	15,30%	6 793
16	Теплотрасса на эстакаде L=445м.: назначение: сооружение, протяженность: 445 м, адрес: Московская область, г. Королев, Ярославский пр., д. 12, Литера: нет	6 248 851	20,0%	1 249 770	2 808	10	1 837 260	15,30%	89 164
17	Внешние и внутренние сети промплощадки (насосная станция фекальных вод): назначение: нежилое здание, площадь: 26,8 м2, этаж: данные отсутствуют, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:124	532 810	20,0%	106 562	3 976	10	156 655	15,30%	7 603
18	Очистные сооружения: назначение: сооружение, площадь: 105 м2, этаж: подземный, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: нет	4 177 436	20,0%	835 487	7 957,02	10	1 228 232	15,30%	59 608
19	Ворота секционные 4000*4090STD3960*4060STDбел, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г. Королев, Ярославский пр., дом 9А	182 820	12,0%	21 938	21 938	10	32 251	15,30%	1 565
20	Ворота секционные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г. Королев, Ярославский пр., дом 9А	168 139	12,0%	20 177	20 177	10	29 661	15,30%	1 439

21	Открытый склад №1, покрытие асфальтобетон, назначение: нежилое здание, площадь: 3274 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5б, Литера: Г1, Кадастровый №50:45:0000000:63462	12 217 976	12,0%	1 466 157	448	10	2 155 366	15,30%	104 602
22	Осветительная вышка: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	803 031	15,0%	120 455	120 455	10	177 078	15,30%	8 594
23	Линейно-кабельные сооружения, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	287 015	20,0%	57 403	103	10	84 387	15,30%	4 095
24	Открытый склад №3 с подкрановыми путями, забор, назначение: нежилое здание, площадь: 5147,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5б, Литера: Г-III, Кадастровый № 50:45:0040403:699	19 209 540	12,0%	2 305 145	2 305 145	10	3 388 744	15,30%	164 460
25	Ворота откатные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом, 9А	323 137	15,0%	48 471	48 471	10	71 256	15,30%	3 458
26	Ворота откатные с электроприводом, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б	96 941	15,0%	14 541	14 541	10	21 377	15,30%	1 037
27	Внешние и внутренние сети промплощадки (магистральный участок теплотрассы), назначение: сооружение, протяженность: 607 м, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д.9а, Литера: Л, Кадастровый № 50:45:0040403:125	12 398 686	15,0%	1 859 803	3 064	10	2 734 056	15,30%	132 687
28	Откатные ворота в сборе и шлагбаум, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	326 830	12,0%	39 220	39 220	10	57 656	15,30%	2 798
29	фекальная канализация, назначение: канализация, протяженность: 937 м, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: 2Л, 3Л, Кадастровый № 50:45:0040403:127	4 625 336	20,0%	925 067	987	10	1 359 921	15,30%	65 999
30	Дороги и площадки, назначение: Нежилое здание, площадь: 12000 м2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: 1, Кадастровый № 50:45:0040403:981	45 860 536	12,0%	5 503 264	459	10	8 090 231	15,30%	392 628
31	Сооружение РУ 1 эт. кирпичное, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	936 726	20,0%	187 345	10 072	10	275 412	15,30%	13 366
32	Трансформаторная подстанция "Хвойная", назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	269 794	20,0%	53 959	7 195	10	79 324	15,30%	3 850

33	Ворота SPU 40, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	737 905	15,0%	110 686	110 686	10	162 717	15,30%	7 897
34	ливневая канализация, назначение: канализация, протяженность: 1567 м, этаж: 1, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: Л, 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:133	7 735 221	15,0%	1 160 283	740	10	1 705 707	15,30%	82 780
35	Ворота SPU 40 F-42, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	745 176	15,0%	111 776	111 776	10	164 320	15,30%	7 975
36	железнодорожный подъездной путь, назначение: сооружение, протяженность: 810 м, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:292	22 229 104	12,0%	2 667 493	3 293	10	3 921 423	15,30%	190 311
37	навес, назначение: навес, площадь: 192 м2, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г, Кадастровый № 50:45:0040403:275	3 135 206	10,0%	313 521	1 633	10	460 900	15,30%	22 368
38	Внешние и внутренние сети промплощадки (канализационная станция ливневых вод): нежилое, площадь: 407,6 м2, этаж: 2, в том числе подземных 1 адрес: Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., д.9а, Литера: М, М1, Кадастровый № 50:45:0040403:824	3 400 123	10,0%	340 012	834	10	499 845	15,30%	24 258
39	навес, назначение: навес, площадь: 96 м2, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г1, Кадастровый № 50:45:0040403:277	1 567 603	10,0%	156 760	1 633	10	230 450	15,30%	11 184
40	Сооружение 1 этажное склад: назначение: сооружение, площадь: 4 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	89 517	10,0%	8 952	1 790	10	13 160	15,30%	639
41	Сооружение компрессорная 2-х этажное: назначение:нежилое, площадь: 84 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	2 542 177	10,0%	254 218	3 026	10	373 720	15,30%	18 137
42	Сооружение 1 эт. пост охраны : назначение: сооружение, площадь: 16,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б, Литера: нет	511 535	10,0%	51 153	3 100	10	75 200	15,30%	3 650
43	Пункт пересыпки цемента, назначение: Пункт пересыпки цемента, площадь: 47 м2, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, корп М4, Литера: М4, Кадастровый № 50:45:0040403:296	654 182	10,0%	65 418	1 392	10	96 170	15,30%	4 667
44	эстакада, назначение: эстакада, протяженность: 90 м, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Ж, Кадастровый № 50:45:0040403:270	3 481 635	10,0%	348 164	3 868	10	511 828	15,30%	24 840

Итого резерв на замещение ОКС:	4 067 681
--------------------------------	-----------

Комментарии к таблице:

Стоимость капремонта в текущих ценах определена исходя из нормативно установленной доли стоимости капитального ремонта от величины прямых затрат на строительство объекта в целом ("Методика определения физического износа гражданских зданий", утверждена приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 г. № 404).

Прямые затраты на строительство получены путем деления результата расчета прямых и косвенных издержек (итог расчета в табл. 6.30) на коэффициент косвенных затрат, учтенный в справочных показателях (Пспр).

Прогнозируемая стоимость капитального ремонта определена при помощи долгосрочного индекса инфляции (см. табл. 3.2).

Периодичность проведения капитального ремонта определена в соответствии с ВСН 58-88(р)(Приложения 2, 5) в зависимости от конструктивных характеристик ОКС:

Класс конструктивной системы	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7
Средняя периодичность капремонтов, лет	20	15	20	20	20	20	10

Резерв на замещение сооружений определен в размере прогнозируемой стоимости их полной замены, исходя из нормативного срока эксплуатации.

Для определения ставки накопления по условному депозиту использовалась ставка дисконтирования для собственного капитала (см. таблицу 8.11) за вычетом премии за низкую ликвидность. Данный подход оправдан тем, что на практике собственники не занимаются накоплением денег для будущего ремонта, а используют текущие средства от доходов (при нехватке - дополнительные собственные средства) для осуществления необходимого ремонта.

Таблица 8.11 Определение ставки капитализации

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Значение	Комментарий / Источник
1	Безрисковая ставка (Yrf)	%	6,69%	ставка по депозитам нефинансовых организаций в рублях сроком свыше 1 года на последний отчетный период (см. табл. 3.1)
2	Премия за риск инвестиций в недвижимость (Yr1)	%	5,61%	определена средовым методом по данным таблицы 3.29
3	Премия за низкую ликвидность (Yr2)	%	1,43%	рассчитана в таблице 8.12 ниже
4	Премия за инвестиционный менеджмент (Yr3)	%	3,00%	использовано значение из диапазона премий за инвестиционный менеджмент по данным таблицы 3.30
5	Ставка дисконтирования для собственного капитала (Ye)	%	16,73%	=Σ([1]...[4])
6	Долгосрочные темпы роста денежного потока (g)	%	3,93%	среднегодовая инфляция по долгосрочному прогнозу Минэкономразвития РФ (см. табл. 3.2)
7	Остаточный срок службы объекта оценки (n)	лет	54	см. табл. 8.7
8	Площадь земельного участка, приходящаяся на ОКС	м ²	26 375,3	см. табл. 2.1 выше
9	Удельная рыночная стоимость земельного участка	руб./м ²	1 212	см. табл. 7.4 выше
10	Износ объекта оценки к концу срока эксплуатации (I)	%	84,17%	= 1 - ([8]x[9]) / РСсп, где РСсп - рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом. Т. е. износ определен на уровне 84,17% в размере доли улучшений в едином объекте недвижимости, оставшиеся 15,83% представляют собой неизнашиваемую часть объекта недвижимости - долю стоимости земельного участка.
11	Общий коэффициент капитализации (Ro)	%	12,82%	расчет по формуле (8.3.1)

Таблица 8.12 Определение премии за низкую ликвидность

РАСЧЕТ ВНУТРЕННЕЙ СТАВКИ ДОХОДНОСТИ (IRR) ДЛЯ БАЗОВОГО УРОВНЯ ЛИКВИДНОСТИ: СРОК ЭКСПОЗИЦИИ - 2 МЕС.							
Месяц / Год	1	2	3	4	5	6	7
1	-199 680 515	2 293 199	2 375 732	2 468 380	840 148	0	0
2	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	233 941 132	0	0
3	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	0	0	0
4	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	0	0	0
5	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	0	0	0
6	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	0	0	0
7	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	0	0	0
8	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	0	0	0
9	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	0	0	0
10	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	0	0	0
11	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	0	0	0
12	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	0	0	0
Номинальная IRR проекта с базовым уровнем ликвидности:						16,57%	
РАСЧЕТ ВНУТРЕННЕЙ СТАВКИ ДОХОДНОСТИ (IRR) ДЛЯ ТЕКУЩЕГО УРОВНЯ ЛИКВИДНОСТИ: СРОК ЭКСПОЗИЦИИ - 15 МЕС.							
Месяц / Год	1	2	3	4	5	6	7
1	-199 680 515	2 293 199	2 375 732	2 468 380	840 148	873 754	0
2	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	840 148	873 754	0
3	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	840 148	243 298 777	0
4	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	840 148	0	0
5	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	840 148	0	0
6	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	840 148	0	0
7	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	840 148	0	0
8	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	840 148	0	0
9	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	840 148	0	0
10	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	840 148	0	0
11	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	840 148	0	0
12	2 199 059	2 293 199	2 375 732	2 468 380	840 148	0	0
Номинальная IRR проекта с текущим уровнем ликвидности:						15,14%	
Итого снижение доходности инвестиций в связи с повышенным сроком экспозиции						-1,43%	
Примечание: стоимость объекта оценки принята по сравнительному подходу:						201 879 574 руб. с НДС	

Комментарии к таблице:

Расчет основан на сопоставлении двух сценариев реализации проекта по приобретению объекта оценки. 1-й сценарий отражает базовый уровень ликвидности, учтенный в составе премии за риск инвестиций в недвижимость (ликвидность жилой недвижимости). 2-й сценарий основан на фактической ликвидности оцениваемого объекта.

Рассматриваемый инвестиционный проект предполагает приобретение объекта оценки по рыночной стоимости (сравнительный подход) и его доходную эксплуатацию в течение холдингового периода, определенного в табл. 3.30 (не менее 4 лет).

В обоих случаях предполагается, что адекватное экспонирование объекта оценки на рынке в течение холдингового периода по тем или иным причинам невозможно, в результате чего отсчет срока экспозиции начинается по истечении периода владения. При этом собственник продолжает получать арендную плату, но начинает нести и дополнительные расходы в связи с невозможностью моментального возврата вложенных средств по окончании холдингового периода.

Расходы представляют собой стоимость обслуживания кредита на сумму прогнозной стоимости объекта оценки, который собственнику необходимо привлечь, чтобы закрыть возникший «кассовый разрыв». Кредитная ставка принята по данным табл. 3.1 отчета.

Сопоставление внутренних ставок доходности по описанным сценариям и дает искомую величину премии за низкую ликвидность.

Таким образом, исходя из проведенных расчетов, можно сделать следующий вывод:

Стоимость Объекта оценки по состоянию на 05.11.2019г., рассчитанная доходным подходом, без учета НДС составляет:

176 844 067

(Сто семьдесят шесть миллионов восемьсот сорок четыре тысячи шестьдесят семь рублей 00 копеек)

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 Согласование результатов, полученных в рамках использованных подходов к оценке

Для определения рыночной стоимости имущества были использованы подходы:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

Итоговое значение стоимости имущества устанавливается в процессе обобщения расчетных материалов путем согласования (взвешивания) результатов, полученных в рамках использованных подходов.

При формировании итоговой величины стоимости оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- Надежность (достоверность) и полнота (достаточность) информации, используемой в расчетах;
- Соответствие типу объекта и характеру его использования;
- Соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости;
- Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
- Способность учитывать конъюнктуру рынка.

С учетом анализа по вышеприведенным характеристикам, оценщиком присваиваются коэффициенты весомости промежуточным результатам, полученным на основе использования различных подходов. В данной работе определение весовых коэффициентов Оценщик производил экспертно.

Каждый из подходов к оценке стоимости имеет свои достоинства и недостатки и поэтому невозможно чисто формально отдать предпочтение какому-либо одному. Поэтому при выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие факторы.

Таблица 9.1 Достоинства и недостатки подходов к оценке стоимости недвижимости

Подход	Достоинства	Недостатки
Затратный	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Методы оценки достаточно универсальны и применимы практически к любым видам недвижимости (в том числе и специальной); ▪ С высокой степенью точности можно определить прямые затраты на строительство объекта и с достаточной степенью точности физический износ; ▪ Может использоваться для принятия решений об экономической целесообразности строительства пристроек или реконструкции здания. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Не отражает рыночной ситуации и влияния фактора спроса и предложения на оцениваемые объекты; ▪ Дает оценку только с позиций интересов производителя (застройщика); ▪ Сложности в определении косвенных издержек, прибыли предпринимателя, стоимости прав на земельный участок в условиях ограниченного рынка; ▪ Трудности по выявлению и расчету функционального и внешнего износа.

<p style="text-align: center;">Доходный</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Дает оценку стоимости с позиций интересов пользователя (инвестора); ▪ Отражает перспективную ценность объекта для пользователя; ▪ Учитывает факторы эксплуатации объекта в течение срока полезного использования. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов пользователя недвижимости; ▪ Неопределенность в прогнозе цен и тарифов в связи влиянием инфляции и других внешних факторов; ▪ Экспертные суждения Оценщика, при определении нормы отдачи на капитал.
<p style="text-align: center;">Сравнительный</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Отражает конъюнктуру рынка и сложившуюся практику операций купли продажи; ▪ Базируется на реальных рыночных данных. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Возможно искажение ценовой информации при недостатке сравнимых объектов на открытом рынке с адекватными характеристиками, что может негативно повлиять на итоговый результат.

В привязке к оцениваемому имуществу необходимо дополнительно учитывать следующее:

- Используемые подходы в равной степени соответствуют типу объекта и характеру его использования, а также цели и назначению оценки и определяемому виду стоимости.
- Ограниченное предложение инженерно подготовленных земельных участков, высокие риски инвестора, как в процессе согласования проекта, так и при вводе в эксплуатацию недвижимости, привели к тому, что в настоящее время потенциальный пользователь коммерческих помещений предпочитает строительству приобретение недвижимости на вторичном рынке либо аренду необходимых площадей. Соответственно можно сделать вывод, что потенциальные покупатели в меньшей степени будут ориентироваться на строительные затраты, а соответственно на результат **затратного подхода**.
- В рамках **сравнительного подхода** использовалась информация о предложениях на продажу объектов аналогичной недвижимости на дату оценки. Практика приобретения недвижимости показывает, что покупатель всегда сопоставляет удельный показатель стоимости конкретного предложения с аналогичными данными рынка продаж и предложений. Недостатком сравнительного подхода в текущих условиях является отсутствие на рынке достаточного количества полностью сопоставимых объектов, что приводит к необходимости применения значительного числа корректировок.
- Результат **доходного подхода** отражает конъюнктуру рынка аренды. Конъюнктура рынка аренды более гибкая и быстрее подстраивается под текущие изменения спроса и предложения. При определении величины арендных ставок использовались предложения на аренду в сопоставимых помещениях. Основным недостатком доходного подхода на текущий момент является сложность расчетного обоснования адекватной нормы отдачи (дохода) на капитал.

На основании вышеизложенного анализа факторов, а также принимая во внимание фактические данные, используемые в расчетах, для выведения итоговой рыночной стоимости Оценщик использовал следующие весовые коэффициенты.

Таблица 9.2 Согласование результатов и определение рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование объекта оценки	№ группы объектов	Затратный подход, без учета НДС, руб.	вес	Сравнительный подход, без учета НДС, руб.	вес	Доходный подход, без учета НДС, руб.	вес	Рыночная стоимость, без учета НДС, округленно, руб.
имущество в соответствии с перечнем приведенном в главе 2 расположенное по адресу Россия, Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, д 9А, д 5Б, д 7В с учетом права собственности на земельные участки общей площадью 91761 м2 под кадастровыми номерами 50:45:0040403:35, 50:45:0040403:67, 50:45:0040403:10, 50:45:0040403:23 Адрес (местоположение): Россия, Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, д 9А, д 5Б, д 7В		696 664 912	0,00	281 666 409	0,50	284 951 504	0,50	373 007 700
в том числе:								
Здание бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 382,4 м2, 1 этаж: 3, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К1	1	13 808 562	0,00	4 953 546	0,50	5 068 465	0,50	5 011 000
Производственно-административное здание: нежилое здание, площадь: 5960,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г. Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Кадастровый № 50:45:0040403:247	1	195 392 673	0,00	44 456 388	0,50	45 487 746	0,50	44 972 100
Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 4986,3 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера:А, А1, А2, А3, А4, Кадастровый № 50:45:0040403:1060	1	134 417 088	0,00	48 129 369	0,50	49 245 938	0,50	48 687 700
Нежилое здание закрытая стоянка автокранов и автобусов, назначение: нежилое здание, площадь: 1001 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9а, Литера: В, В2, В3, В4, Кадастровый № 50:45:0040403:1027	1	30 242 736	0,00	4 736 084	0,50	4 845 958	0,50	4 791 000
Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь: 1315 м2, этаж: 4, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литра: А, А1, А2, а, Кадастровый № 50:45:0040403:266	1	34 909 891	0,00	14 623 526	0,50	14 962 782	0,50	14 793 200

6	Нежилое строение - административное, назначение: нежилое здание, площадь: 148,6 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: Б, 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:1028	1	2 437 841	0,00	1 924 940	0,50	1 969 597	0,50	1 947 300
7	Административно-бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 893,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:381	1	33 990 306	0,00	11 572 954	0,50	11 841 439	0,50	11 707 200
8	Ангар под тепловоз: назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	1	822 516	0,00	473 135	0,50	484 112	0,50	478 600
9	производственное помещение (1 этаж), назначение: нежилое здание, площадь: 429,8 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К, к, Кадастровый № 50:45:0040403:273	1	5 080 715	0,00	4 621 564	0,50	4 728 781	0,50	4 675 200
10	Сооружение 1 эт. металлопрофиль, назначение: нежилое здание, площадь: 53 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: нет	1	454 088	0,00	250 762	0,50	256 579	0,50	253 700
11	автомастерская: назначение: нежилое здание, площадь: 355,9 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 2Б, Кадастровый № 50:45:0040403:182	1	7 493 274	0,00	2 260 253	0,50	2 312 689	0,50	2 286 500
12	Сооружение 1 этажное : назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	1	766 343	0,00	473 135	0,50	484 112	0,50	478 600
13	Сооружение 2-х этажное Дизель сервис: назначение: нежилое, площадь: 324 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	1	9 977 176	0,00	3 127 352	0,50	3 199 905	0,50	3 163 600
14	Пост охраны Тип П-1 (1500x1500x2500) Кунцево: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет		44 465	1,00	-	0,00	-	0,00	44 500

15	Сооружение 2 этажное тепловой пункт: назначение: сооружение, площадь: 25м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	230 611	1,00	-	0,00	-	0,00	230 600
16	Теплотрасса на эстакаде L=445м.: назначение: сооружение, протяженность: 445 м, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	3 026 944	1,00	-	0,00	-	0,00	3 026 900
17	Внешние и внутренние сети промплощадки (насосная станция фекальных вод): нежилое здание, площадь: 26,8 м2, этаж: данные отсутствуют, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:124	258 093	1,00	-	0,00	-	0,00	258 100
18	Очистные сооружения: назначение: сооружение, площадь: 105 м2, этаж: подземный, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: нет	1 264 719	1,00	-	0,00	-	0,00	1 264 700
19	Ворота секционные 4000*4090STD3960*4060STDбел, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	154 977	1,00	-	0,00	-	0,00	155 000
20	Ворота секционные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	142 531	1,00	-	0,00	-	0,00	142 500
21	Открытый склад №1, покрытие асфальтобетон, назначение: нежилое здание, площадь: 3274 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5б, Литера: Г1, Кадастровый №50:45:0000000:63462	5 918 388	1,00	-	0,00	-	0,00	5 918 400
22	Осветительная вышка: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	388 988	1,00	-	0,00	-	0,00	389 000
23	Линейно-кабельные сооружения, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	139 030	1,00	-	0,00	-	0,00	139 000
24	Открытый склад №3 с подкрановыми путями, забор, назначение: нежилое здание, площадь: 5147,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5б, Литра: Г-III, Кадастровый № 50:45:0040403:699	9 305 101	1,00	-	0,00	-	0,00	9 305 100

25	Ворота откатные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом, 9А	156 528	1,00	-	0,00	-	0,00	156 500
26	Ворота откатные с электроприводом, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б	46 958	1,00	-	0,00	-	0,00	47 000
27	Внешние и внутренние сети промплощадки (магистральный участок теплотрассы), назначение: сооружение, протяженность: 607 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 9а, Литера: Л, Кадастровый № 50:45:0040403:125	6 005 923	1,00	-	0,00	-	0,00	6 005 900
28	Откатные ворота в сборе и шлагбаум, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	158 316	1,00	-	0,00	-	0,00	158 300
29	фекальная канализация, назначение: канализация, протяженность: 937 м, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: 2Л, 3Л, Кадастровый № 50:45:0040403:127	2 240 513	1,00	-	0,00	-	0,00	2 240 500
30	Дороги и площадки, назначение: Нежилое здание, площадь: 12000 м2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: 1, Кадастровый № 50:45:0040403:981	22 214 844	1,00	-	0,00	-	0,00	22 214 800
31	Сооружение РУ 1 эт. кирпичное, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	453 750	1,00	-	0,00	-	0,00	453 800
32	Трансформаторная подстанция "Хвойная", назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	130 688	1,00	-	0,00	-	0,00	130 700
33	Ворота SPU 40, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	625 522	1,00	-	0,00	-	0,00	625 500
34	ливневая канализация, назначение: канализация, протяженность: 1567 м, этаж: 1, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: Л, 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:133	3 746 941	1,00	-	0,00	-	0,00	3 746 900
35	Ворота SPU 40 F-42, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	631 686	1,00	-	0,00	-	0,00	631 700

36	железнодорожный подъездной путь, назначение: сооружение, протяженность: 810 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:292	10 767 778	1,00	-	0,00	-	0,00	10 767 800
37	навес, назначение: навес, площадь: 192 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г, Кадастровый № 50:45:0040403:275	1 518 694	1,00	-	0,00	-	0,00	1 518 700
38	Внешние и внутренние сети промплощадки (канализационная станция ливневых вод): нежилое, площадь: 407,6 м2, этаж: 2, в том числе подземных 1 адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9а, Литера: М, М1, Кадастровый № 50:45:0040403:824	1 647 020	1,00	-	0,00	-	0,00	1 647 000
39	навес, назначение: навес, площадь: 96 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г1, Кадастровый № 50:45:0040403:277	759 347	1,00	-	0,00	-	0,00	759 300
40	Сооружение 1 этажное склад: назначение: сооружение, площадь: 4 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	43 362	1,00	-	0,00	-	0,00	43 400
41	Сооружение компрессорная 2-х этажное: назначение:нежилое, площадь: 84 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	1 231 431	1,00	-	0,00	-	0,00	1 231 400
42	Сооружение 1 эт. пост охраны : назначение: сооружение, площадь: 16,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б, Литера: нет	433 628	1,00	-	0,00	-	0,00	433 600
43	Пункт пересыпки цемента, назначение: Пункт пересыпки цемента, площадь: 47 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, корп М4, Литера: М4, Кадастровый № 50:45:0040403:296	316 886	1,00	-	0,00	-	0,00	316 900
44	эстакада, назначение: эстакада, протяженность: 90 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Ж, Кадастровый № 50:45:0040403:270	1 686 504	1,00	-	0,00	-	0,00	1 686 500

45	Право собственности на земельный участок, площадь: 12000 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 5Б, Кадастровый № 50:45:0040403:35	15 266 212	0,00	15 266 212	1,00	15 266 212	0,00	15 266 200
46	Право собственности на земельный участок, площадь: 14656 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 7В, Кадастровый № 50:45:0040403:67	18 288 320	0,00	18 288 320	1,00	18 288 320	0,00	18 288 300
47	право собственности на земельный участок скорректированный на долю необходимую для функционирования улучшений, который является частью земельных участков под кадастровыми номерами 50:45:0040403:35, 50:45:0040403:67, 50:45:0040403:10, 50:45:0040403:23	50 283 303	0,00	50 283 303	1,00	50 283 303	0,00	50 283 300
48	Право собственности на земельный участок, площадь: 20055 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 12, Кадастровый № 50:45:0040403:23	24 269 602	0,00	24 269 602	1,00	24 269 602	0,00	24 269 600
ИМУЩЕСТВО								
1	Технологическая линия "Виброформ-1М" Инв№000000902 в т.ч. Линия "Рифей-Универсал" Инв№000000501, в том числе:	685 000	0,50	645 000	0,50	0	0,00	665 000
1.1	Камнерезный станок	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
1.2	Вибропресс	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
1.3	Модуль разгрузки смеси	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
1.4	Модуль подачи поддонов	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
1.5	Пульт управления	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
1.6	Таль электрическая канатная г/п 1 тн.	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
1.7	Матрица для вибропресса	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
2	Склад под цемент (5 банок) 79,5 кв.м Лит. Е2-Е6(зalog БМ) Инв№000000847, кадастровый № 50:45:0040403:697 в том числе:	8 128 000	1,00	0	0,00	0	0,00	8 128 000
2.1	Влагомаслоотделитель	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
2.2	Силос цементный 400тн	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
2.3	Фильтр цемента WAMGROUP	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
2.4	Двух ходовой переключатель потока цемента с трубопроводом	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
2.5	Загрузочный трубопровод	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
2.6	Навес на силосами цемента	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
2.7	Пневматический боковой разгрузатель	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
2.8	Приемный бункер с вибратором	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
2.9	Ресивер	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
2.10	Фильтр цемента	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0

2.11	Шнековый питатель L-4м	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
2.12	Шнековый питатель, L-4 м	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
2.13	Шнековый питатель, L-2.5 м	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
2.14	Элеватор ЭЛГ-450	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
3	Компрессор EANA Инв№000000420	314 000	0,50	290 000	0,50	0	0,00	302 000
4	Компрессорна станция Инв№000000442	353 000	0,50	290 000	0,50	0	0,00	321 500
5	Элеватор ЭЛГ-450 h-24м + обстройка головки элеватора Инв№000000276	340 000	1,00	0	0,00	0	0,00	340 000
6	Элеватор ЭЛГ-450 h-24м + обстройка головки элеватора Инв№000000275	340 000	1,00	0	0,00	0	0,00	340 000
7	Склад под цемент №2 (3 банки+1=4) 126,3 кв.м Лит.М1,М2,М3(залог БМ), Инв№000000848, кадастровый № 50:45:0040403:263 в том числе:	12 082 000	1,00	0	0,00	0	0,00	12 082 000
7.1	Бункер цемента, 65 т	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
7.2	Бункер цемента, 65 т	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
7.3	Камерный насос	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
7.4	Силос цементный, 800 тн	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
7.5	Элеваторы	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
7.6	Элеваторы	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
7.7	Газовый балон	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
7.8	Пневматический боковой разгрузатель	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
7.9	Пневмокамерный насос	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
7.10	Приемный бункер с вибропитателем	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
7.11	Силос цемента	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
7.12	Фильтр цемента	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
7.13	Шнековый питатель	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
7.14	Шнековый питатель L-3м	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
7.15	Щит управления	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
7.16	Элеватор ЭЛГ-450	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
8	Монжус пневмокамерный насос для перекачки цемента + фильтр	230 000	1,00	0	0,00	0	0,00	230 000
9	Компрессор ESP 55/7,5 EANA Инв№000000143	426 000	0,50	290 000	0,50	0	0,00	358 000
10	БРУ (серый) 508,2 кв.м Лит.И (залог БМ), Инв№000000169, кадастровый № 50:45:0040403:286 в том числе:	4 555 000	0,50	4 271 000	0,50	0	0,00	4 413 000
10.1	Бункер наполнителей 7 фракций по 20 куб.м	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.2	Дозатор воды	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.3	Дозатор добавок 33 л.	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.4	Дозатор цемента	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.5	Компрессорная установка Бежецкого мод. С-415М 2004г., С-415М1 2001г. Доп.	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.6	Конвейер-дозатор заполнителей 1-2,5м	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.7	Силос цемента на 60 тн	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.8	Смеситель СБ-138Б	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.9	Шнек L-3,25м	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.10	Шнек L-2м	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.11	Элеватор	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.12	Бункер питатель минерального порошка	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0

10.13	Бункер питатель цемента с вибратором	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.14	Верстак столярный с тисками	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.15	Вибропитатель на выгрузной воронке	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.16	Дозатор	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.17	Дозатор хим.добавок	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.18	Емкость для воды	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.19	Емкость металлическая	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.20	Емкость пластиковая	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.21	Ковейер ленточный	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.22	Конвейер инертных материалов	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.23	Конвейер-бункер питатель инертных материалов 1-2,5м с вибратором	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.24	Кондиционер POLAR BEAR мод. KSR-E07PF	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.25	Монитор HP мод. L1706V 2006г	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.26	Монитор SAMSUNG мод. E1720NR 2012г.	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.27	Пневмокамерный насос мод.Монжус 1200-6	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.28	Приемный бункер инертных материалов с вибратором	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.29	Распределительный щит	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.30	Сеялка барабанная с вибропитателем	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.31	Силос минерального порошка	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.32	Системный блок	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.33	Телефон, мод. CISCO SPA502G	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.34	Тельфер электрический г.п 2 тн.	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.35	Тепловентилятор Volcano	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.36	Фильтр цемента	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.37	Фильтр цемента WAMGROUP 2012г.	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.38	Фильтр цемента WAMGROUP 2011г.	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.39	Шкаф управления	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.40	Щит с автоматами	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.41	Щит силовой	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
10.42	Щит управления	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11	Большой автоматический растворный узел (синий) 384,4 кв.м Лит.В,В1 (залог БМ), Инв№000000163, кадастровый № 50:45:0040403:281 в том числе:	4 555 000	0,50	4 271 000	0,50	0	0,00	4 413 000
11.1	Бункер наполнителей 8 фракций по 20 куб.м	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.2	Водяной насос	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.3	Дозатор воды	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.4	Дозатор добавок	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.5	Дозатор заполнителей	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.6	Дозатор цемента	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.7	Силос цемента на 60 тн	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.8	Технологическое оборудование для загрузки микрокремния* - Модификатор	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.9	Шнек D-280мм, L-4м	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0

11.10	Элеваторы ЭЛГ-450	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.11	Бункер питатель инертных материалов (для щебня) с вибратором	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.12	Бункер питатель инертных материалов (для песка) с вибратором	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.13	Грохот	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.14	Дозатор минерального порошка	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.15	Емкость расходная, металлическая	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.16	Емкость для воды	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.17	Емкость металлическая	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.18	Емкость пластиковая	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.19	Емкость расходная	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.20	Конвейер наклонный инертных материалов	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.21	Кондиционер POLAR BEAR мод. KSR-E07PF	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.22	Монитор, мод. ACER V173 2010г.	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.23	Приемный бункер инертных материалов	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.24	Сеялка барабанная	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.25	Силос минерального порошка	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.26	Смеситель планетарно-роторный	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.27	Телефон, мод. CISCO SPA502G	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.28	Трубопровод подачи цемента d=100 мм., L=159 м.	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.29	Фильтр цемента WAMGROUP 2012г.	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.30	Шкаф управления	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.31	Шнековый питатель	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.32	Щит управления	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.33	Щит силовой	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
11.34	Щит электрический с автоматами	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
12	Компрессор С-416М Инв№000000958	40 000	1,00	0	0,00	0	0,00	40 000
13	Бетонный завод "Белый" (зеленый) 33,2 кв.м Лит.3(заклад БМ) Инв№000000135, кадастровый № 50:45:0040403:272 в том числе:	8 392 000	0,50	15 004 000	0,50	0	0,00	11 698 000
13.1	Бункер наполнителей 4 фракций по 20 куб.м	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.2	Дозатор воды	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.3	Дозатор добавок	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.4	Дозатор заполнителей	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.5	Дозатор цемента	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.6	Комплект металлоконструкций для обшивки	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.7	Комплект обшивки РБУ	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.8	Компрессорная установка 630 л/мин, 10 атм	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.9	Силос цемента на 45 тн	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.10	Тарельчатый смеситель тип R 3.0	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.11	Технологическое оборудование для загрузки микрокремня	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.12	Элеватор	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.13	Элеватор ЭЛГ-450	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0

13.14	Бункер питатель с вибропитателем для щебня	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.15	Бункер питатель с вибропитателем для песка	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.16	Вертикальный многоступенчатый насос Calpeda	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.17	Вибропитатель	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.18	Видеорегистратор PROvision 4300Real	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.19	Двухходовый переключатель потока цемента	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.20	Емкость для воды на 2000 лит.	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.21	Емкость для воды на 12000 лит.	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.22	Коммутатор Cisco Catalyst WS-C2950G-24	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.23	Кондиционер Ventera VSA-07HR	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.24	Контейнер управления	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.25	Контейнер	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.26	Монитор ACER AL1717A 2007г.	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.27	Монитор BENQ GL2460-B 2013г.	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.28	Монитор ACER V193W B 2009г.	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.29	Приемный бункер для щебня и песка	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.30	Ресивер PB500 11.02 500л.	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.31	Силос минерального порошка	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.32	Системный блок HP PRO 3500	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.33	Станция насосная гидравлическая с электроприводом	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.34	Станция насосная гидравлическая с электроприводом	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.35	Таль электрическая г/п 2 тн.	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.36	Телефон, мод. CISCO SPA502G	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.37	Тепловентилятор Volcano	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.38	Фильтр цементный	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.39	Шкаф управления БСУ	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.40	Шнековый питатель	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.41	Щит контроля уровня жидкости	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.42	Щит гидравлической системы	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.43	Щит с автоматами	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.44	Щит управления	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
13.45	Электротельфер г/п 0,5 тн.	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0
14	SKD компл. 20-ти кубового самосвального кузова ZASLAW с	41 000	1,00	0	0,00	0	0,00	41 000
ТМЦ								
1	Аппарат высокого давления 15/20 Mini, помпа UDOR MC15/20S	21 000	1,00	0	0,00	0	0,00	21 000
2	Бак мембранный, мод. Reflex N 1000 6 bar	22 000	1,00	0	0,00	0	0,00	22 000
3	Балансировочный станок GRUBER&STEIN HW-110N	22 800	1,00	0	0,00	0	0,00	22 800
4	Баскетбольная стойка мобильная Spalding Silver 44"	13 300	1,00	0	0,00	0	0,00	13 300
5	Башмак тормозной железнодорожный на стойке	500	1,00	0	0,00	0	0,00	500
6	Бензиновая виброплита реверсивная ZITREK CNP 330	49 700	1,00	0	0,00	0	0,00	49 700

7	Бойлер Ariston SG200	7 600	1,00	0	0,00	0	0,00	7 600
8	Будка для душа металлическая 90x80x200 см.	4 400	1,00	0	0,00	0	0,00	4 400
9	Бытовка металлическая (склад) 2,5x2,1x2,4 м.	26 300	1,00	0	0,00	0	0,00	26 300
10	Бытовка металлическая (склад) 3,0x2,1x2,4 м.	29 300	1,00	0	0,00	0	0,00	29 300
11	Бытовка металлическая 3,5x2,1x2,4 м.	32 200	1,00	0	0,00	0	0,00	32 200
12	Бытовка металлическая 3,5x2,4x2,4 м.	34 900	1,00	0	0,00	0	0,00	34 900
13	Бытовка металлическая 4200x1800x2500 мм	33 600	1,00	0	0,00	0	0,00	33 600
14	Вагон-бытовка 3,0x2,4x2,4 м.	31 800	1,00	0	0,00	0	0,00	31 800
15	Вагон-бытовка 6,0x2,4x2,5 м.	50 000	1,00	0	0,00	0	0,00	50 000
16	Вагон-бытовка 6000x2450x2500мм	50 000	1,00	0	0,00	0	0,00	50 000
17	Вагон-бытовка 6000x2500x2500 мм	50 000	1,00	0	0,00	0	0,00	50 000
18	Вагон-бытовка душевая 6,0x2,4x2,5 м.	50 000	1,00	0	0,00	0	0,00	50 000
19	Варочная панель Whirlpool AKT 801 NE (Schott Ceran)	5 200	1,00	0	0,00	0	0,00	5 200
20	Варочная панель электрическая сенсорная Whirlpool (Schott Ceran)	5 200	1,00	0	0,00	0	0,00	5 200
21	Вешалка корона для верхней одежды	400	1,00	0	0,00	0	0,00	400
22	Виброплощадка лабораторная типа СМЖ-435А	14 300	1,00	0	0,00	0	0,00	14 300
23	Вилка для перемещения 1,5 т регулируемая Doka St I 5	93 300	1,00	0	0,00	0	0,00	93 300
24	Водонагревательный котел Thermex Champion ER 200 V	11 500	1,00	0	0,00	0	0,00	11 500
25	Воздухонагреватель EnergyLogic EL-340H, 99,6кВт	148 300	1,00	0	0,00	0	0,00	148 300
26	Вытяжка 60 см Apelson TALIA 600 INOX	2 700	1,00	0	0,00	0	0,00	2 700
27	Вытяжка Krona, мод. KAMILLA	3 300	1,00	0	0,00	0	0,00	3 300
28	Горелка газовая ECOFLAM, серии BLU 500	38 700	1,00	0	0,00	0	0,00	38 700
29	Гребной тренажер Kettler favorite б/у	10 000	1,00	0	0,00	0	0,00	10 000
30	Духовой шкаф, мод. Whirlpool AKZ431/IX/01	24 800	1,00	0	0,00	0	0,00	24 800
31	Духовой шкаф, мод. Whirlpool AKZ431/NB	24 800	1,00	0	0,00	0	0,00	24 800
32	Еврокуб	7 700	1,00	0	0,00	0	0,00	7 700
33	Емкость металлическая	133 900	1,00	0	0,00	0	0,00	133 900
34	Заточной станок настольный	2 300	1,00	0	0,00	0	0,00	2 300
35	Карта настенная "Транспортная сеть России" в багете	1 200	1,00	0	0,00	0	0,00	1 200
36	Коммутатор Cisco Catalyst 2950	11 800	1,00	0	0,00	0	0,00	11 800
37	Конвектор Scoole SC HT CM2 2000 WT	600	1,00	0	0,00	0	0,00	600
38	Конвектор Timberk Install Master	1 100	1,00	0	0,00	0	0,00	1 100
39	Кондиционер GENERAL CLIMATE, мод. GC-S07HRI	3 700	1,00	0	0,00	0	0,00	3 700

40	Кондиционер GENERAL CLIMATE, мод. GC-S07HRI	3 700	1,00	0	0,00	0	0,00	3 700
41	Кондиционер GENERAL CLIMATE, мод. GC-S07HRI	3 700	1,00	0	0,00	0	0,00	3 700
42	Кондиционер GENERAL, мод. ASHA18LEC	40 000	1,00	0	0,00	0	0,00	40 000
43	Кондиционер HITACHI, мод. RAS-18CH5	34 300	1,00	0	0,00	0	0,00	34 300
44	Контейнер 0,8 куб.м., на колесах с крышкой	3 700	1,00	0	0,00	0	0,00	3 700
45	Контейнер для металлических отходов 2,5 куб.м.	4 700	1,00	0	0,00	0	0,00	4 700
46	Контейнер морской 10 фут	73 300	1,00	0	0,00	0	0,00	73 300
47	Контейнер ТБО 2 куб.м.	4 700	1,00	0	0,00	0	0,00	4 700
48	Контейнер ТБО 8 куб.м.	9 500	1,00	0	0,00	0	0,00	9 500
49	Контейнер ТБО 8 куб.м.	9 500	1,00	0	0,00	0	0,00	9 500
50	Контейнер ТБО 8 куб.м.	9 500	1,00	0	0,00	0	0,00	9 500
51	Кран-балка г/п 1,0 тн.	18 700	1,00	0	0,00	0	0,00	18 700
52	Кран-балка г/п 0,5 тн	12 300	1,00	0	0,00	0	0,00	12 300
53	Кулер для воды Hot Frost, мод. V118	3 300	1,00	0	0,00	0	0,00	3 300
54	Кулер для воды, мод. AEL LC-AEL-17	3 900	1,00	0	0,00	0	0,00	3 900
55	Кушетка медицинская	1 600	1,00	0	0,00	0	0,00	1 600
56	Леса строительные 6х12 м., 72 кв.м.	8 100	1,00	0	0,00	0	0,00	8 100
57	Модульное 2х этажное здание: 4 блок контейнера	113 500	1,00	0	0,00	0	0,00	113 500
58	Модульное 2х этажное здание: 4 блок контейнера	113 500	1,00	0	0,00	0	0,00	113 500
59	Монитор Acer V193HQV	2 400	1,00	0	0,00	0	0,00	2 400
60	Монитор ACER, мод. V243HQ A	2 000	1,00	0	0,00	0	0,00	2 000
61	Монитор BENQ, мод. GL 2055	1 400	1,00	0	0,00	0	0,00	1 400
62	Монитор, мод. ASUS VS247 "23,6"	2 200	1,00	0	0,00	0	0,00	2 200
63	Монитор, мод. BENQ GL2450-T	2 500	1,00	0	0,00	0	0,00	2 500
64	Мусорный контейнер 10 куб.м.	32 900	1,00	0	0,00	0	0,00	32 900
65	Мусорный контейнер 20 куб.м.	49 800	1,00	0	0,00	0	0,00	49 800
66	Мусорный контейнер 20 куб.м.	49 800	1,00	0	0,00	0	0,00	49 800
67	МФУ лазерный SAMSUNG, мод. SCX-4833FR	10 100	1,00	0	0,00	0	0,00	10 100
68	Насос KM65 60 160	5 800	1,00	0	0,00	0	0,00	5 800
69	Настольно-сверлильный станок 2M112	25 500	1,00	0	0,00	0	0,00	25 500
70	Опалубка шахты в сборе	22 000	1,00	0	0,00	0	0,00	22 000
71	Охранный прибор Sergeant-2M	1 100	1,00	0	0,00	0	0,00	1 100
72	Плита ПАГ-14	5 300	1,00	0	0,00	0	0,00	5 300
73	Полка стационарная ИТК, мод. Hyperline SRV-1000-RAL9005	900	1,00	0	0,00	0	0,00	900
74	Поломоечная машина Fiorentini 350E	32 800	1,00	0	0,00	0	0,00	32 800
75	Пост охраны	10 700	1,00	0	0,00	0	0,00	10 700
76	Посудомоечная машина Type SD6P1S SIEMENS	9 200	1,00	0	0,00	0	0,00	9 200
77	Посудомоечная машина, мод. Bosch Logixx Type S9VT1B	8 000	1,00	0	0,00	0	0,00	8 000
78	Пылеулавливающий агрегат, мод. АПР-1200	24 700	1,00	0	0,00	0	0,00	24 700
79	Резервуар горизонтальный стальной 10 куб.м.	40 000	1,00	0	0,00	0	0,00	40 000
80	Сварочный аппарат BlueWeld Omega 340	9 600	1,00	0	0,00	0	0,00	9 600

81	Светодиодное табло	16 100	1,00	0	0,00	0	0,00	16 100
82	Сейф 2х дверный 50,0x25,0x70,0 см.	9 000	1,00	0	0,00	0	0,00	9 000
83	Силовой комплекс TORNEO брусья-пресс	2 300	1,00	0	0,00	0	0,00	2 300
84	Системный блок in win	1 400	1,00	0	0,00	0	0,00	1 400
85	Склад металлический - контейнер 2,0x2,0x2,0 м.	20 000	1,00	0	0,00	0	0,00	20 000
86	Склад металлический - контейнер 2,4x2,1x2,4 м.	25 700	1,00	0	0,00	0	0,00	25 700
87	Сплит-системы Fujitsu Floor Inverter, мод. AGYF12LAC	34 800	1,00	0	0,00	0	0,00	34 800
88	Станок токарно-винторезный 1П611	366 700	1,00	0	0,00	0	0,00	366 700
89	Станок точильно-шлифовальный ЗБ633	17 500	1,00	0	0,00	0	0,00	17 500
90	Станок точильно-шлифовальный ЗБ633	17 500	1,00	0	0,00	0	0,00	17 500
91	Стремянка 5-ступенчатая алюминиевая L9 Nailo	1 200	1,00	0	0,00	0	0,00	1 200
92	Таль электрическая гп 2 тн.	28 400	1,00	0	0,00	0	0,00	28 400
93	Таль электрическая гп 3 тн.	36 200	1,00	0	0,00	0	0,00	36 200
94	Теннисный стол для помещений Kettler	9 300	1,00	0	0,00	0	0,00	9 300
95	Тонкий клиент, мод. HP T510	2 200	1,00	0	0,00	0	0,00	2 200
96	Тренажер силовой комплекс (разукомплектован)	2 300	1,00	0	0,00	0	0,00	2 300
97	Турникет Т9М1 (УТ) уличный электромеханический (трипод)	16 700	1,00	0	0,00	0	0,00	16 700
98	Ультразвуковой увлажнитель воздуха, мод. General UHN 570M и 590M	1 900	1,00	0	0,00	0	0,00	1 900
99	Футбольные ворота мини с сеткой	6 200	1,00	0	0,00	0	0,00	6 200
100	Холодильник BEKO, мод DS325000S	4 500	1,00	0	0,00	0	0,00	4 500
101	Шкаф мод. ШУ-7814450-30УХЛ4	5 900	1,00	0	0,00	0	0,00	5 900
102	Шкаф настенный, Hyperline TWFS-1566-GP RAL9004	6 200	1,00	0	0,00	0	0,00	6 200
103	Шкаф серверный (разукомплектован)	9 900	1,00	0	0,00	0	0,00	9 900
104	Шредер, мод. Fellowes PS-77Cs	3 100	1,00	0	0,00	0	0,00	3 100
105	Электрическая плита Greta 1470-Э	3 800	1,00	0	0,00	0	0,00	3 800
106	Электротельфер 0,5 тн	12 300	1,00	0	0,00	0	0,00	12 300
107	Элетротельфер 3,2 тн	37 600	1,00	0	0,00	0	0,00	37 600

Комментарий к таблице:

Распределение стоимости объекта оценки, полученных сравнительным подходом, по объектам капитального строительства, входящим в перечень оцениваемого имущества, осуществлялось отдельно для доходоприносящих объектов (1-я группа) и прочих объектов (2-я группа). Объекты 1-й группы оценивались пропорционально ДВД в рамках общегруппового результата затратного подхода. Объекты 2-й группы оценивались пропорционально результатам затратного подхода.

При суммировании строк по доходному подходу ОКС+земля, полученное нами значение (252 995 541 руб. без НДС), отличается на 31 955 963 руб. без НДС от того, что указано как итог по доходного подходу в таб 9.2 значение (284 951 504 руб. без НДС). Это необходимо для корректного выделения стоимости ОКС и соответствует стоимости минимального земельного участка необходимого для функционирования улучшений (расчет приведен в таб 7.4).

При суммировании строк по сравнительному подходу, полученное нами (249 710 446 руб. без НДС), отличается на 31 955 963 руб. от того, что указано как итог по сравнительному подходу в таб 9.2 значение (281 666 409 руб. без НДС). Это необходимо для корректного выделения стоимости ОКС и соответствует стоимости минимального земельного участка необходимого для функционирования улучшений (расчет приведен в таб 7.4).

В итоговой сумме рыночной стоимости 373 007 700 без НДС помимо стоимости ОКС+земля еще учтена стоимость движимого имущества в сумме 43 371 500 без НДС и стоимость ТМЦ 5 070 400 без НДС.

Для анализа полученных результатов необходимо учитывать сегмент, к которому относится объект оценки, и степень активности рынка купли-продажи аналогичных объектов.

Объект оценки можно отнести к следующему сегменту рынка коммерческой недвижимости: универсальные производственно-складские объекты.

Рынок объекта оценки можно охарактеризовать неактивный рынок.

Существующие рекомендации по обоснованию степени неопределенности оценок рыночной стоимости [17] содержат следующие априорные уровни неопределенности результатов оценки в рамках используемых подходов.

Таблица 9.3 Коллективные экспертные оценки полуширины интервала неопределенности (погрешности оценок рыночной стоимости) для различных сегментов и типов рынка

Наименование сегмента рынка недвижимости	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход	
	активный рынок	неактивный рынок	активный рынок	неактивный рынок	активный рынок	неактивный рынок
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов						
универсальные производственно-складские объекты	18,5%	24,0%	15,5%	21,5%	18,5%	25,0%
специализированные высококлассные производственно-складские объекты	18,5%	24,0%	17,0%	22,5%	19,5%	25,5%
специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,5%	26,5%	18,0%	24,5%	22,0%	27,5%
объекты, предназначенные для пищевого производства	19,5%	24,0%	17,5%	23,0%	20,0%	26,0%
объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,0%	24,0%	17,5%	22,5%	19,5%	25,0%
земельные участки под индустриальную застройку	-	-	13,5%	20,0%	19,0%	24,5%
земельные участки сельскохозяйственного назначения	-	-	15,5%	23,0%	20,0%	26,0%
земельные участки под объекты придорожного сервиса	-	-	14,5%	21,5%	19,5%	25,0%

Используя данные таблицы 9.3, получаем интервалы неопределенности результатов оценки в рамках каждого из подходов.

Таблица 9.4 Границы интервала неопределенности рыночной стоимости объекта оценки

Подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Интервал	561 826 542 – 863 864 491	231 824 205 – 342 224 687	227 961 203 – 356 189 380

Таблица 9.5 Выводы о существенности расхождений промежуточных результатов оценки (пересечение границ интервалов неопределенности использованных подходов)

Подход к оценке	Сравнительный подход	Доходный подход

Затратный подход	границы не пересекаются	границы не пересекаются
Доходный подход	границы пересекаются	-----//-----

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

Расхождение между результатами затратного и доходного подхода носит существенный характер. Причина расхождения - нерасчитываемая величина специализированной недвижимости (подробнее см. в главе 6.4 отчета). Данный факт учтен в процессе взвешивания результатов подходов.

Расхождение между результатами затратного и сравнительного подхода носит существенный характер. Причина расхождения - нерасчитываемая величина специализированной недвижимости (подробнее см. в главе 6.4 отчета). Данный факт учтен в процессе взвешивания результатов подходов.

Расхождение между результатами доходного и сравнительного подхода носит несущественный характер. Установление причины имеющегося расхождения в соответствии с п. 25 ФСО №1 не требуется.

9. 2 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки

В результате представленных выше расчетов Оценщик пришел к следующему заключению о рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 9. 6 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, без учета НДС, без учета обременений, округленно, руб.	Стоимостная оценка обременений, руб.	Количество, шт	Итоговая величина рыночной стоимости округленно, без учета НДС
имущество в соответствии с перечнем приведенном в главе 2 расположенное по адресу Россия, Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, д 9А, д 5Б, д 7В с учетом права собственности на земельные участки общей площадью 91761 м2 под кадастровыми номерами 50:45:0040403:35, 50:45:0040403:67, 50:45:0040403:10, 50:45:0040403:23 Адрес (местоположение): Россия, Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, д 9А, д 5Б, д 7В	373 007 700	0		375 813 000
<i>в том числе:</i>				
1 Здание бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 382,4 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К1	5 011 000	0	1	5 011 000
2 Производственно-административное здание: нежилое здание, площадь: 5960,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г. Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: Б, Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Кадастровый № 50:45:0040403:247	44 972 100	0	1	44 972 100

3	Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 4986,3 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера:А, А1, А2, А3, А4, Кадастровый № 50:45:0040403:1060	48 687 700	0	1	48 687 700
4	Нежилое здание закрытая стоянка автокранов и автобусов, назначение: нежилое здание, площадь: 1001 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9а, Литера: В, В2, В3, В4, Кадастровый № 50:45:0040403:1027	4 791 000	0	1	4 791 000
5	Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь: 1315 м2, этаж: 4, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, Литра: А, А1, А2, а, Кадастровый № 50:45:0040403:266	14 793 200	0	1	14 793 200
6	Нежилое строение - административное, назначение: нежилое здание, площадь: 148,6 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: Б, 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:1028	1 947 300	0	1	1 947 300
7	Административно-бытовое, назначение: нежилое здание, площадь: 893,4 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:381	11 707 200	0	1	11 707 200
8	Ангар под тепловоз: назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	478 600	0	1	478 600
9	производственное помещение (1 этаж), назначение: нежилое здание, площадь: 429,8 м2, этаж: 3, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: К, к, Кадастровый № 50:45:0040403:273	4 675 200	0	1	4 675 200
10	Сооружение 1 эт. металлопрофиль, назначение: нежилое здание, площадь: 53 м2, этаж: 1, адрес:Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: нет	253 700	0	1	253 700
11	автомастерская: назначение: нежилое здание, площадь: 355,9 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 5Б, Литера: 2Б, Кадастровый № 50:45:0040403:182	2 286 500	0	1	2 286 500
12	Сооружение 1 этажное : назначение: нежилое здание, площадь: 100 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	478 600	0	1	478 600
13	Сооружение 2-х этажное Дизель сервис: назначение:нежилое, площадь: 324 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	3 163 600	0	1	3 163 600
14	Пост охраны Тип П-1 (1500x1500x2500) Кунцево: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	44 500	0	1	44 500
15	Сооружение 2 этажное тепловой пункт: назначение: сооружение, площадь: 25м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.9А, Литера: нет	230 600	0	1	230 600

16	Теплотрасса на эстакаде L=445м.: назначение: сооружение, протяженность: 445 м, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	3 026 900	0	1	3 026 900
17	Внешние и внутренние сети промплощадки (насосная станция фекальных вод): нежилое здание, площадь: 26,8 м2, этаж: данные отсутствуют, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: 1Б, Кадастровый № 50:45:0040403:124	258 100	0	1	258 100
18	Очистные сооружения: назначение: сооружение, площадь: 105 м2, этаж: подземный, адрес: Московская область, городской округ Королев, проезд Ярославский, д. 9а, Литера: нет	1 264 700	0	1	1 264 700
19	Ворота секционные 4000*4090STD3960*4060STDбел, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	155 000	0	1	155 000
20	Ворота секционные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	142 500	0	1	142 500
21	Открытый склад №1, покрытие асфальтобетон, назначение: нежилое здание, площадь: 3274 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5б, Литера: Г1, Кадастровый №50:45:0000000:63462	5 918 400	0	1	5 918 400
22	Осветительная вышка: назначение: сооружение, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	389 000	0	1	389 000
23	Линейно-кабельные сооружения, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	139 000	0	1	139 000
24	Открытый склад №3 с подкрановыми путями, забор, назначение: нежилое здание, площадь: 5147,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5б, Литра: Г-III, Кадастровый № 50:45:0040403:699	9 305 100	0	1	9 305 100
25	Ворота откатные, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом, 9А	156 500	0	1	156 500
26	Ворота откатные с электроприводом, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б	47 000	0	1	47 000
27	Внешние и внутренние сети промплощадки (магистральный участок теплотрассы), назначение: сооружение, протяженность: 607 м, адрес: Московская область, г.Королев, проезд Ярославский, д 9а, Литера: Л, Кадастровый № 50:45:0040403:125	6 005 900	0	1	6 005 900
28	Откатные ворота в сборе и шлагбаум, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	158 300	0	1	158 300

29	фекальная канализация, назначение: канализация, протяженность: 937 м, адрес:городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: 2Л, 3Л, Кадастровый № 50:45:0040403:127	2 240 500	0	1	2 240 500
30	Дороги и площадки, назначение: Нежилое здание, площадь: 12000 м2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: 1, Кадастровый № 50:45:0040403:981	22 214 800	0	1	22 214 800
31	Сооружение РУ 1 эт. кирпичное, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	453 800	0	1	453 800
32	Трансформаторная подстанция "Хвойная", назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12	130 700	0	1	130 700
33	Ворота SPU 40, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	625 500	0	1	625 500
34	ливневая канализация, назначение: канализация, протяженность: 1567 м, этаж: 1, адрес: городской округ Королёв, Ярославский проезд, дом 9А, Литера: Л, 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:133	3 746 900	0	1	3 746 900
35	Ворота SPU 40 F-42, назначение: сооружение, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., дом 9А	631 700	0	1	631 700
36	железнодорожный подъездной путь, назначение: сооружение, протяженность: 810 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: 1Л, Кадастровый № 50:45:0040403:292	10 767 800	0	1	10 767 800
37	навес, назначение: навес, площадь: 192 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г, Кадастровый № 50:45:0040403:275	1 518 700	0	1	1 518 700
38	Внешние и внутренние сети промплощадки (канализационная станция ливневых вод): нежилое, площадь: 407,6 м2, этаж: 2, в том числе подземных 1 адрес: Московская область, г.Королёв, Ярославский пр., д.9а, Литера: М, М1, Кадастровый № 50:45:0040403:824	1 647 000	0	1	1 647 000
39	навес, назначение: навес, площадь: 96 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Г1, Кадастровый № 50:45:0040403:277	759 300	0	1	759 300
40	Сооружение 1 этажное склад: назначение: сооружение, площадь: 4 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.7В, Литера: нет	43 400	0	1	43 400
41	Сооружение компрессорная 2-х этажное: назначение:нежилое, площадь: 84 м2, этаж: 2, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.12, Литера: нет	1 231 400	0	1	1 231 400

42	Сооружение 1 эт. пост охраны : назначение: сооружение, площадь: 16,5 м2, этаж: 1, адрес: Московская область, г.Королев, Ярославский пр., д.5Б, Литера: нет	433 600	0	1	433 600
43	Пункт пересыпки цемента, назначение: Пункт пересыпки цемента, площадь: 47 м2, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, корп М4, Литера: М4, Кадастровый № 50:45:0040403:296	316 900	0	1	316 900
44	эстакада, назначение: эстакада, протяженность: 90 м, адрес: Московская область, г Королев, проезд Ярославский, д 12, Литера: Ж, Кадастровый № 50:45:0040403:270	1 686 500	0	1	1 686 500
45	Право собственности на земельный участок, площадь: 12000 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 5Б, Кадастровый № 50:45:0040403:35	15 266 200	0	1	15 266 200
46	Право собственности на земельный участок, площадь: 14656 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 7В, Кадастровый № 50:45:0040403:67	18 288 300	0	1	18 288 300
47	Право собственности на земельный участок, площадь: 45050 м2, Адрес:установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 9А, Кадастровый № 50:45:0040403:10	50 283 300	0	1	50 283 300
48	Право собственности на земельный участок, площадь: 20055 м2, Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Королев, проезд Ярославский, дом 12, Кадастровый № 50:45:0040403:23	24 269 600	0	1	24 269 600
ИМУЩЕСТВО					
1	Технологическая линия "Виброформ-1М" Инв№000000902 в т.ч. Линия "Рифей-Универсал" Инв№000000501, в том числе:	665 000	0	1	665 000
1.1	Камнерезный станок	0	0	1	0
1.2	Вибропресс	0	0	1	0
1.3	Модуль разгрузки смеси	0	0	1	0
1.4	Модуль подачи поддонов	0	0	1	0
1.5	Пульт управления	0	0	1	0
1.6	Таль электрическая канатная г/п 1 тн.	0	0	1	0
1.7	Матрица для вибропресса	0	0	6	0
2	Склад под цемент (5 банок) 79,5 кв.м Лит. Е2-Е6(зalogBM) Инв№000000847, кадастровый № 50:45:0040403:697 в том числе:	8 128 000	0	1	8 128 000
2.1	Влагомаслоотделитель	0	0	1	0
2.2	Силос цементный 400тн	0	0	5	0
2.3	Фильтр цемента WAMGROUP	0	0	2	0
2.4	Двух ходовый переключатель потока цемента с трубопроводом	0	0	2	0
2.5	Загрузочный трубопровод	0	0	3	0

2.6	Навес на силосами цемента	0	0	1	0
2.7	Пневматический боковой разгрузатель	0	0	2	0
2.8	Приемный бункер с вибратором	0	0	2	0
2.9	Ресивер	0	0	3	0
2.10	Фильтр цемента	0	0	2	0
2.11	Шнековый питатель L-4м	0	0	4	0
2.12	Шнековый питатель, L-4 м	0	0	2	0
2.13	Шнековый питатель, L-2.5 м	0	0	2	0
2.14	Элеватор ЭЛГ-450	0	0	2	0
3	Компрессор EANA Инв№000000420	302 000	0	1	302 000
4	Компрессорна станция Инв№000000442	321 500	0	1	321 500
5	Элеватор ЭЛГ-450 h-24м + обстройка головки элеватора Инв№000000276	340 000	0	1	340 000
6	Элеватор ЭЛГ-450 h-24м + обстройка головки элеватора Инв№000000275	340 000	0	1	340 000
7	Склад под цемент №2 (3 банки+1=4) 126,3 кв.м Лит.М1,М2,М3(залог БМ), Инв№000000848, кадастровый № 50:45:0040403:263	12 082 000	0	1	12 082 000
7.1	Бункер цемента, 65 т	0	0	5	0
7.2	Бункер цемента, 65 т	0	0	1	0
7.3	Камерный насос	0	0	2	0
7.4	Силос цементный, 800 тн	0	0	3	0
7.5	Элеваторы	0	0	1	0
7.6	Элеваторы	0	0	1	0
7.7	Газовый балон	0	0	1	0
7.8	Пневматический боковой разгрузатель	0	0	5	0
7.9	Пневмокамерный насос	0	0	3	0
7.10	Приемный бункер с вибропитателем	0	0	2	0
7.11	Силос цемента	0	0	1	0
7.12	Фильтр цемента	0	0	3	0
7.13	Шнековый питатель	0	0	2	0
7.14	Шнековый питатель L-3м	0	0	3	0
7.15	Щит управления	0	0	2	0
7.16	Элеватор ЭЛГ-450	0	0	3	0
8	Монжус пневмокамерный насос для перекачки цемента + фильтр Инв№000000281	230 000	0	1	230 000
9	Компрессор ESP 55/7,5 EANA Инв№000000143	358 000	0	1	358 000
10	БРУ (серый) 508,2 кв.м Лит.И (залог БМ), Инв№000000169, кадастровый № 50:45:0040403:286	4 413 000	0	1	4 413 000
10.1	Бункер наполнителей 7 фракций по 20 куб.м	0	0	7	0
10.2	Дозатор воды	0	0	2	0
10.3	Дозатор добавок 33 л.	0	0	2	0
10.4	Дозатор цемента	0	0	2	0
10.5	Компрессорная установка Бежецкого мод. С-415М 2004г., С-415М1 2001г. Доп. ресивер 230 л. 1 шт.	0	0	2	0
10.6	Конвейер-дозатор заполнителей 1-2,5м	0	0	2	0
10.7	Силос цемента на 60 тн	0	0	1	0
10.8	Смеситель СБ-138Б	0	0	2	0
10.9	Шнек L-3,25м	0	0	2	0
10.10	Шнек L-2м	0	0	2	0
10.11	Элеватор	0	0	2	0

10.12 Бункер питатель минерального порошка	0	0	1	0
10.13 Бункер питатель цемента с вибратором	0	0	2	0
10.14 Верстак столярный с тисками	0	0	1	0
10.15 Вибропитатель на выгрузной воронке	0	0	1	0
10.16 Дозатор	0	0	1	0
10.17 Дозатор хим.добавок	0	0	1	0
10.18 Емкость для воды	0	0	2	0
10.19 Емкость металлическая	0	0	5	0
10.20 Емкость пластиковая	0	0	1	0
10.21 Ковейер ленточный	0	0	1	0
10.22 Конвейер инертных материалов	0	0	2	0
10.23 Конвейер-бункер питатель инертных материалов 1-2,5м с вибратором	0	0	4	0
10.24 Кондиционер POLAR BEAR мод. KSR-E07PF	0	0	1	0
10.25 Монитор HP мод. L1706V 2006г	0	0	2	0
10.26 Монитор SAMSUNG мод. E1720NR 2012г.	0	0	1	0
10.27 Пневмокамерный насос мод.Монжус 1200-6	0	0	1	0
10.28 Приемный бункер инертных материалов с вибратором	0	0	1	0
10.29 Распределительный щит	0	0	1	0
10.30 Сеялка барабанная с вибропитателем	0	0	1	0
10.31 Силос минерального порошка	0	0	1	0
10.32 Системный блок	0	0	1	0
10.33 Телефон, мод. CISCO SPA502G	0	0	1	0
10.34 Тельфер электрический г.п 2 тн.	0	0	1	0
10.35 Тепловентилятор Volcano	0	0	1	0
10.36 Фильтр цемента	0	0	1	0
10.37 Фильтр цемента WAMGROUP 2012г.	0	0	1	0
10.38 Фильтр цемента WAMGROUP 2011г.	0	0	1	0
10.39 Шкаф управления	0	0	2	0
10.40 Щит с автоматами	0	0	2	0
10.41 Щит силовой	0	0	2	0
10.42 Щит управления	0	0	4	0
11 Большой автоматический растворный узел (синий) 384,4 кв.м Лит.В,В1 (залог БМ), Инв№000000163, кадастровый № 50:45:0040403:281	4 413 000	0	1	4 413 000
11.1 Бункер наполнителей 8 фракций по 20 куб.м	0	0	8	0
11.2 Водяной насос	0	0	8	0

11.3	Дозатор воды	0	0	1	0
11.4	Дозатор добавок	0	0	4	0
11.5	Дозатор заполнителей	0	0	2	0
11.6	Дозатор цемента	0	0	1	0
11.7	Силос цемента на 60 тн	0	0	1	0
11.8	Технологическое оборудование для загрузки микрокремния* - Модификатор	0	0	1	0
11.9	Шнек D-280мм, L-4м	0	0	1	0
11.10	Элеваторы ЭЛГ-450	0	0	2	0
11.11	Бункер питатель инертных материалов (для щебня) с вибратором	0	0	1	0
11.12	Бункер питатель инертных материалов (для песка) с вибратором	0	0	1	0
11.13	Грохот	0	0	1	0
11.14	Дозатор минерального порошка	0	0	1	0
11.15	Емкость расходная, металлическая	0	0	1	0
11.16	Емкость для воды	0	0	1	0
11.17	Емкость металлическая	0	0	3	0
11.18	Емкость пластиковая	0	0	2	0
11.19	Емкость расходная	0	0	4	0
11.20	Конвейер наклонный инертных материалов	0	0	1	0
11.21	Кондиционер POLAR BEAR мод. KSR-E07PF	0	0	1	0
11.22	Монитор, мод. ACER V173 2010г.	0	0	1	0
11.23	Приемный бункер инертных материалов	0	0	1	0
11.24	Сеялка барабанная	0	0	1	0
11.25	Силос минерального порошка	0	0	1	0
11.26	Смеситель планетарно-роторный	0	0	1	0
11.27	Телефон, мод. CISCO SPA502G	0	0	1	0
11.28	Трубопровод подачи цемента d=100 мм., L=159 м.	0	0	2	0
11.29	Фильтр цемента WAMGROUP 2012г.	0	0	2	0
11.30	Шкаф управления	0	0	2	0
11.31	Шнековый питатель	0	0	3	0
11.32	Щит управления	0	0	5	0
11.33	Щит силовой	0	0	1	0
11.34	Щит электрический с автоматами	0	0	1	0
12	Компрессор С-416М Инв№000000958	40 000	0	1	40 000
13	Бетонный завод "Белый" (зеленый) 33,2 кв.м Лит.З(залог БМ) Инв№000000135, кадастровый № 50:45:0040403:272 в том числе:	11 698 000	0	1	11 698 000
13.1	Бункер наполнителей 4 фракций по 20 куб.м	0	0	4	0
13.2	Дозатор воды	0	0	1	0
13.3	Дозатор добавок	0	0	4	0
13.4	Дозатор заполнителей	0	0	4	0
13.5	Дозатор цемента	0	0	1	0
13.6	Комплект металлоконструкций для обшивки	0	0	1	0
13.7	Комплект обшивки РБУ	0	0	1	0
13.8	Компрессорная установка 630 л/мин, 10 атм	0	0	1	0
13.9	Силос цемента на 45 тн	0	0	2	0

13.10	Тарельчатый смеситель тип R 3.0	0	0	1	0
13.11	Технологическое оборудование для загрузки микрокремния	0	0	1	0
13.12	Элеватор	0	0	2	0
13.13	Элеватор ЭЛГ-450	0	0	1	0
13.14	Бункер питатель с вибропитателем для щебня	0	0	1	0
13.15	Бункер питатель с вибропитателем для песка	0	0	1	0
13.16	Вертикальный многоступенчатый насос Calpeda	0	0	3	0
13.17	Вибропитатель	0	0	1	0
13.18	Видеорегистратор PROvision 4300Real	0	0	1	0
13.19	Двухходовый переключатель потока цемента	0	0	1	0
13.20	Емкость для воды на 2000 лит.	0	0	3	0
13.21	Емкость для воды на 12000 лит.	0	0	2	0
13.22	Коммутатор Cisco Catalyst WS-C2950G-24	0	0	1	0
13.23	Кондиционер Ventera VSA-07HR	0	0	1	0
13.24	Контейнер управления	0	0	1	0
13.25	Контейнер	0	0	1	0
13.26	Монитор ACER AL1717A 2007г.	0	0	1	0
13.27	Монитор BENQ GL2460-B 2013г.	0	0	1	0
13.28	Монитор ACER V193W B 2009г.	0	0	1	0
13.29	Приемный бункер для щебня и песка	0	0	2	0
13.30	Ресивер PB500 11.02 500л.	0	0	1	0
13.31	Силос минерального порошка	0	0	1	0
13.32	Системный блок HP PRO 3500	0	0	1	0
13.33	Станция насосная гидравлическая с электроприводом	0	0	1	0
13.34	Станция насосная гидравлическая с электроприводом	0	0	1	0
13.35	Таль электрическая г/п 2 тн.	0	0	1	0
13.36	Телефон, мод. CISCO SPA502G	0	0	1	0
13.37	Тепловентилятор Volcano	0	0	1	0
13.38	Фильтр цементный	0	0	5	0
13.39	Шкаф управления БСУ	0	0	1	0
13.40	Шнековый питатель	0	0	3	0
13.41	Щит контроля уровня жидкости	0	0	1	0
13.42	Щит гидравлической системы	0	0	2	0
13.43	Щит с автоматами	0	0	2	0
13.44	Щит управления	0	0	2	0
13.45	Электротельфер г/п 0,5 тн.	0	0	1	0
14	SKD компл. 20-ти кубового самосвального кузова ZASLAW с комплектом гидравлич.оборуд-я HYVA	41 000	0	9	369 000
ТМЦ					
1	Аппарат высокого давления 15/20 Mini, помпа UDOR MC15/20S	21 000	0	1	21 000
2	Бак мембранный, мод. Reflex N 1000 6 bar	22 000	0	2	44 000
3	Балансировочный станок GRUBER&STEIN HW-110N	22 800	0	1	22 800

4	Баскетбольная стойка мобильная Spalding Silver 44''	13 300	0	2	26 600
5	Башмак тормозной железнодорожный на стойке	500	0	5	2 500
6	Бензиновая виброплита реверсивная ZITREK CNP 330	49 700	0	1	49 700
7	Бойлер Ariston SG200	7 600	0	1	7 600
8	Будка для душа металлическая 90x80x200 см.	4 400	0	1	4 400
9	Бытовка металлическая (склад) 2,5x2,1x2,4 м.	26 300	0	2	52 600
10	Бытовка металлическая (склад) 3,0x2,1x2,4 м.	29 300	0	1	29 300
11	Бытовка металлическая 3,5x2,1x2,4 м.	32 200	0	1	32 200
12	Бытовка металлическая 3,5x2,4x2,4 м.	34 900	0	1	34 900
13	Бытовка металлическая 4200x1800x2500 мм	33 600	0	1	33 600
14	Вагон-бытовка 3,0x2,4x2,4 м.	31 800	0	1	31 800
15	Вагон-бытовка 6,0x2,4x2,5 м.	50 000	0	2	100 000
16	Вагон-бытовка 6000x2450x2500мм	50 000	0	1	50 000
17	Вагон-бытовка 6000x2500x2500 мм	50 000	0	29	1 450 000
18	Вагон-бытовка душевая 6,0x2,4x2,5 м.	50 000	0	2	100 000
19	Варочная панель Whirlpool AKT 801 NE Schott Ceran)	5 200	0	1	5 200
20	Варочная панель электрическая сенсорная Whirlpool (Schott Ceran)	5 200	0	1	5 200
21	Вешалка корона для верхней одежды	400	0	4	1 600
22	Виброплощадка лабораторная типа СМЖ-435А	14 300	0	1	14 300
23	Вилка для перемещения 1,5 т регулируемая Doka St I 5	93 300	0	1	93 300
24	Водонагревательный котел Thermex Champion ER 200 V	11 500	0	2	23 000
25	Воздухонагреватель EnergyLogic EL-340H, 99,6кВт	148 300	0	1	148 300
26	Вытяжка 60 см Apelson TALIA 600 INOX	2 700	0	1	2 700
27	Вытяжка Krona, мод. KAMILLA	3 300	0	1	3 300
28	Горелка газовая ECOFLAM, серии BLU 500	38 700	0	8	309 600
29	Гребной тренажер Kettler favorite б/у	10 000	0	1	10 000
30	Духовой шкаф, мод. Whirlpool AKZ431/IX/01	24 800	0	1	24 800
31	Духовой шкаф, мод. Whirlpool AKZ431/NB	24 800	0	1	24 800
32	Еврокуб	7 700	0	1	7 700
33	Емкость металлическая	133 900	0	2	267 800
34	Заточной станок настольный	2 300	0	1	2 300
35	Карта настенная "Транспортная сеть России" в багете	1 200	0	1	1 200
36	Коммутатор Cisco Catalyst 2950	11 800	0	1	11 800
37	Конвектор Scoole SC HT CM2 2000 WT	600	0	1	600
38	Конвектор Timberk Install Master	1 100	0	2	2 200
39	Кондиционер GENERAL CLIMATE, мод. GC-S07HRI	3 700	0	1	3 700
40	Кондиционер GENERAL CLIMATE, мод. GC-S07HRI	3 700	0	1	3 700
41	Кондиционер GENERAL CLIMATE, мод. GC-S07HRI	3 700	0	1	3 700
42	Кондиционер GENERAL, мод. ASHA18LEC	40 000	0	1	40 000
43	Кондиционер HITACHI, мод. RAS-18CH5	34 300	0	1	34 300
44	Контейнер 0,8 куб.м., на колесах с крышкой	3 700	0	1	3 700
45	Контейнер для металлических отходов 2,5 куб.м.	4 700	0	2	9 400
46	Контейнер морской 10 фут	73 300	0	3	219 900
47	Контейнер ТБО 2 куб.м.	4 700	0	1	4 700
48	Контейнер ТБО 8 куб.м.	9 500	0	1	9 500
49	Контейнер ТБО 8 куб.м.	9 500	0	1	9 500
50	Контейнер ТБО 8 куб.м.	9 500	0	8	76 000
51	Кран-балка г/п 1,0 тн.	18 700	0	1	18 700
52	Кран-балка г/п 0,5 тн	12 300	0	1	12 300

53	Кулер для воды Hot Frost, мод. V118	3 300	0	1	3 300
54	Кулер для воды, мод. AEL LC-AEL-17	3 900	0	1	3 900
55	Кушетка медицинская	1 600	0	1	1 600
56	Леса строительные 6x12 м., 72 кв.м.	8 100	0	1	8 100
57	Модульное 2х этажное здание: 4 блок контейнера	113 500	0	1	113 500
58	Модульное 2х этажное здание: 4 блок контейнера	113 500	0	1	113 500
59	Монитор Acer V193HQV	2 400	0	1	2 400
60	Монитор ACER, мод. V243HQ A	2 000	0	1	2 000
61	Монитор BENQ, мод. GL 2055	1 400	0	1	1 400
62	Монитор, мод. ASUS VS247 "23,6"	2 200	0	1	2 200
63	Монитор, мод. BENQ GL2450-T	2 500	0	2	5 000
64	Мусорный контейнер 10 куб.м.	32 900	0	1	32 900
65	Мусорный контейнер 20 куб.м.	49 800	0	2	99 600
66	Мусорный контейнер 20 куб.м.	49 800	0	2	99 600
67	МФУ лазерный SAMSUNG, мод. SCX-4833FR	10 100	0	1	10 100
68	Насос KM65 60 160	5 800	0	1	5 800
69	Настольно-сверлильный станок 2M112	25 500	0	1	25 500
70	Опалубка шахты в сборе	22 000	0	2	44 000
71	Охранный прибор Sergeant-2M	1 100	0	1	1 100
72	Плита ПАГ-14	5 300	0	5	26 500
73	Полка стационарная ИТК, мод. Hyperline SRV-1000-RAL9005	900	0	5	4 500
74	Поломоечная машина Fiorentini 350E	32 800	0	1	32 800
75	Пост охраны	10 700	0	1	10 700
76	Посудомоечная машина Type SD6P1S SIEMENS	9 200	0	1	9 200
77	Посудомоечная машина, мод. Bosch Logixx Type S9VT1B	8 000	0	1	8 000
78	Пылеулавливающий агрегат, мод. АПР-1200	24 700	0	1	24 700
79	Резервуар горизонтальный стальной 10 куб.м.	40 000	0	1	40 000
80	Сварочный аппарат BlueWeld Omega 340	9 600	0	1	9 600
81	Светодиодное табло	16 100	0	1	16 100
82	Сейф 2х дверный 50,0x25,0x70,0 см.	9 000	0	1	9 000
83	Силовой комплекс TORNEO брусья-пресс	2 300	0	1	2 300
84	Системный блок in win	1 400	0	1	1 400
85	Склад металлический - контейнер 2,0x2,0x2,0 м.	20 000	0	2	40 000
86	Склад металлический - контейнер 2,4x2,1x2,4 м.	25 700	0	1	25 700
87	Сплит-системы Fujitsu Floor Inverter, мод. AGYF12LAC	34 800	0	1	34 800
88	Станок токарно-винторезный 1П611	366 700	0	1	366 700
89	Станок точильно-шлифовальный ЗБ633	17 500	0	1	17 500
90	Станок точильно-шлифовальный ЗБ633	17 500	0	1	17 500
91	Стремянка 5-ступенчатая алюминиевая L9 Nailo	1 200	0	1	1 200
92	Таль электрическая гп 2 тн.	28 400	0	1	28 400
93	Таль электрическая гп 3 тн.	36 200	0	1	36 200
94	Теннисный стол для помещений Kettler	9 300	0	1	9 300
95	Тонкий клиент, мод. HP T510	2 200	0	4	8 800
96	Тренажер силовой комплекс (разукомплектован)	2 300	0	1	2 300
97	Турникет Т9М1 (УТ) уличный электромеханический (трипод)	16 700	0	1	16 700
98	Ультразвуковой увлажнитель воздуха, мод. General UHN 570M и 590M	1 900	0	2	3 800
99	Футбольные ворота мини с сеткой	6 200	0	2	12 400
100	Холодильник BEKO, мод DS325000S	4 500	0	1	4 500
101	Шкаф мод. ШУ-7814450-30УХЛ4	5 900	0	1	5 900

102	Шкаф настенный, Hyperline TWFS-1566-GP-RAL9004	6 200	0	2	12 400
103	Шкаф серверный (разукomплектован)	9 900	0	6	59 400
104	Шредер, мод. Fellowes PS-77Cs	3 100	0	1	3 100
105	Электрическая плита Greta 1470-Э	3 800	0	11	41 800
106	Электротельфер 0,5 тн	12 300	0	1	12 300
107	Элетротельфер 3,2 тн	37 600	0	1	37 600

Таким образом, исходя из проведенных расчетов, можно сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 05.11.2019г., без учета НДС составляет:

375 813 000

**(Триста семьдесят пять миллионов
восемьсот тринадцать тысяч рублей 00
копеек)**

10 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ

При подготовке отчета были использованы следующие материалы:

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ);
3. Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ);
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ);
5. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
6. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015г. №297;
7. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015г. №298;
8. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015г. №299;
9. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25.09.2014г. № 611;
10. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» от 01.06.2015 № 327;
11. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №328);
12. Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателем объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута" (утверждены решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5);
13. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р);
14. СНиП 1.04.03-85* Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений;

Справочная и маркетинговая информация

15. Серия «Справочник оценщика». Укрупненные показатели стоимости строительства. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ»;
16. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно складская недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018 г.;
17. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Издание обновленное и расширенное / под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017 г.;

18. Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам I квартала 2019 года http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/04/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_1%D0%BA%D0%B22019_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf;
19. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно складская недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода / под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018 г.;
20. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки / под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017 г.;
21. Информационные материалы Минэкономразвития РФ: мониторинг и прогнозы социально-экономического развития РФ (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/index>);

Методическая литература

22. Озеров Е.С. Экономический анализ и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2007;
23. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
24. Оценка недвижимости / под ред. Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. М.: "Финансы и Статистика", 2007;
25. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Федотовой М.А. М.: КНОРУС, 2007;
26. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1997;
27. Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева [и др.]; под ред. И. В. Косоруковой. - М.: Московский финансово-промышленный университет "Синергия", 2012;
28. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости, Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
29. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. - М.: Финансы и статистика, 2008;
30. Л. А. Лейфер. Доходный подход при оценке недвижимости. Типизация моделей прогнозируемых денежных потоков // Вопросы оценки, №3, 2007;
31. Шогин В. А. Проблематика учета налогов при оценке рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода // ВКО «Appraiser.ru», 2006 (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=2499>);
32. Ястребов В. С., Круглов М. В. Проблема учета НДС при оценке недвижимого имущества для целей залогового обеспечения // Информационный бюллетень «Оценочная деятельность» №1/04 2009;
33. Марчук А. А., Шмелев П. В. Корректный учет НДС при оценке недвижимости // Информационно-аналитический бюллетень «RWAY», No 175, 2009;
34. Вагаровская К. Е. НДС в оценке недвижимости: теоретические рассуждения и практические рекомендации // Информационный бюллетень «Оценочная деятельность», №2-3, 2013;
35. Козырь Ю. В. К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества // «Имущественные отношения в РФ», №3 (162), 2015;
36. Иванов В.В. О методах расчета прибыли предпринимателя // «Вопросы оценки», № 2, 2001;

Прочее

Ссылки на прочие документы, а также публикации в печатных изданиях и интернете приведены по тексту отчета.