



Оценщик Козлова Мария Юрьевна
Адрес: 300020, город Тула, Промышленный проезд, д. 10, кв. 66
Телефон: +7 (919) 070-19-60

ОТЧЕТ № МК17/1

об оценке рыночной стоимости имущества находящегося в собственности муниципального образования «Город Балабаново»

ЗАКАЗЧИК

Администрация (исполнительно - распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново»

ИСПОЛНИТЕЛЬ

**Оценщик
Козлова Мария Юрьевна**

Тула 2023 год

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	7
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	7
1.5. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	8
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ.....	9
1.9. ЗАЯВЛЕНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЯ	9
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	14
3.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЯНВАРЬ-НОЯБРЬ 2022 ГОДА	14
3.2. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ	15
3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	16
3.4. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ	17
3.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ (НА ОСНОВЕ РАЗЛИЧНЫХ ИСТОЧНИКОВ)	19
3.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	21
3.7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	25
ГЛАВА 4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	27
4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	27
4.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ -ЗДАНИЕ.....	29
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	33
4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ- ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	37
4.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	43
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	46
ГЛОСАРИЙ	47
ПРИЛОЖЕНИЕ	49

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Муниципального контракта № 17 от 09.03.2023 г. Оценщиком Козловой Марией Юрьевной оказаны услуги по оценке рыночной стоимости имущества находящегося в собственности муниципального образования «Город Балабаново» и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке.

Таблица 1 Согласование результатов, полученных при применении подходов

подходы оценки	стоимость, руб.	весовой коэффициент	скорректированная стоимость, руб.
затратный подход: Котельная	5 785 179	1,00	5 785 179
Сооружение бетонного покрытия и ограждение котельной	311 336	1,00	311 336
Хранилище мазута	144 577	1,00	144 577
Технический водовод с механической очисткой	29 166	1,00	29 166
Емкости для мазута	143 079	1,00	143 079
Здание насосной станции с оборудованием	27 290	1,00	27 290
Труба дымовая кирпичная	100 224	1,00	100 224
Котел ДКВР 10-13	1 598 898	1,00	1 598 898
Дымосос Д-12 электродвигатель 55 квт	109 759	1,00	109 759
Вентилятор ВД-10 электродвигатель 22 квт	94 093	1,00	94 093
Насос сетевой Д 320-50 электродвигатель 55 квт	76 513	1,00	76 513
Насос сетевой Д 200-36 электродвигатель 45 квт	19 301	1,00	19 301
Насос питательный ЦНСГ 198-38 электродвигатель 45 квт	56 788	1,00	56 788
Насос подпиточный К20-30 электродвигатель 4 квт	3 298	1,00	3 298
Насос солевой К20-30 электродвигатель 4 квт	3 298	1,00	3 298
Насос дренажный КС20-50 электродвигатель 4 квт	16 779	1,00	16 779
Подогреватель паро-водяной	21 913	1,00	21 913
Подогреватель водо-водяной	66 532	1,00	66 532
Подземный стальной газопровод низкого давления от ГРП до котельной	12 083	1,00	12 083
Внутренний газопровод и газоиспользующее оборудование котлов ДКВР 10/13	136 081	1,00	136 081
ГРП	7 746	1,00	7 746
Бак мерный	1 765	1,00	1 765
Бак деаэрационный котловой	64 651	1,00	64 651
Насос КС-12-110 11	31 538	1,00	31 538
Водоводяной подогреватель	69 058	1,00	69 058
Фильтр натрий-катионид	73 011	1,00	73 011
Экономайзер водяной ВТЦ	46 879	1,00	46 879
Механически фильтр	26 271	1,00	26 271
Охладитель пара	19 675	1,00	19 675
Сварочный трансформатор	898	1,00	898
Станок заточный	2 753	1,00	2 753
Станок сверлильный	1 895	1,00	1 895
Узел учета тепловой энергии	1 909 648	1,00	1 909 648
сравнительный подход: -земельный участок	5 010 803	1,00	5 010 803
доходный подход	Не применялся	0,00	-

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости (дату проведения оценки): 09.03.2023 г. рыночная стоимость, составила следующие величины:

Таблица 2 Итоговая величина рыночной стоимости

Объект оценки	Итоговая величина рыночной стоимости имущества находящегося в собственности муниципального образования «Город Балабаново», руб., с учетом округления до рубля с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости имущества находящегося в собственности муниципального образования «Город Балабаново», руб., с учетом округления до рубля без учета НДС
Котельная-трехэтажное производственное здание, с оборудованием назначение: нежилое здание, общая площадь 1368,1 кв.м., кадастровый номер: 40:03:111401:197, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская,	5 785 179	4 820 982
Сооружение бетонного покрытия и ограждение котельной, Площадь покрытия 798,0 кв.м., длина ограждения 247,0 п.м., кадастровый номер 40:03:111401:191, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская,	311 336	259 447
хранилище мазута, кадастровый номер 40:03:111401:194, площадь 86,9 кв.м., адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская,	144 577	120 481
технический водовод с механической очисткой, кадастровый номер 40:03:110601:236, площадь 22,4 кв.м, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская,	29 166	24 305
емкости для мазута, кадастровый номер 40:03:110601:237, площадь 86 кв.м. адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская,	143 079	119 233
здание насосной станции с оборудованием, кадастровый номер 40:03:110601:243, площадь 25,2 кв.м. адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская,	27 290	22 741
с одновременным отчуждением земельного участка, предназначенного для обслуживания, кадастровый номер 40:03:111601:1073, площадь 6970 кв.м., адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская,	5 011 000 НДС не облагается	5 011 000 НДС не облагается
ИТОГО ЗА ВСЕ ИМУЩЕСТВО	11 451 626 р.	10 378 189 р.

Оборудование котельной «Московская»

Наименование оборудования	Ед. изм	Кол-во	Итоговая величина рыночной стоимости имущества находящегося в собственности муниципального образования «Город Балабаново», руб., с учетом округления до рубля с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости имущества находящегося в собственности муниципального образования «Город Балабаново», руб., с учетом округления до рубля без учета НДС
Труба дымовая кирпичная	шт	1	100 224	83 520
Котел ДКВР 10-13	шт	3	1 598 898	1 332 415
Дымосос Д-12 электродвигатель	шт	3	109 759	91 466

55 квт				
Вентилятор ВД-10 электродвигатель 22 квт	шт.	3	94 093	78 411
Насос сетевой Д 320-50 электродвигатель 55 квт	шт.	2	76 513	63 761
Насос сетевой Д 200-36 электродвигатель 45 квт	шт.	1	19 301	16 084
Насос питательный ЦНСГ 198-38 электродвигатель 45 квт	шт.	3	56 788	47 324
Насос подпиточный К20-30 электродвигатель 4 квт	шт.	2	3 298	2 748
Насос солевой К20-30 электродвигатель 4 квт	шт.	2	3 298	2 748
Насос дренажный КС20-50 электродвигатель 4 квт	шт.	1	16 779	13 983
Подогреватель паро-водяной	шт.	1	21 913	18 261
Подогреватель водо-водяной	шт.	4	66 532	55 443
Подземный стальной газопровод низкого давления от ГРП до котельной	п.м.	52,09	12 083	10 069
Внутренний газопровод и газоиспользующее оборудование котлов ДКВР 10/13	к-т	2	136 081	113 400
ГРП	шт.	1	7 746	6 455
Бак мерный	шт.	1	1 765	1 471
Бак деаэрационный котловой	шт.	2	64 651	53 876
Насос КС-12-110 11	шт.	2	31 538	26 282
Водоводяной подогреватель	шт.	4	69 058	57 548
Фильтр натрий-катионид	шт.	5	73 011	60 843
Экономайзер водяной ВТЦ	шт.	1	46 879	39 066
Механически фильтр	шт.	1	26 271	21 892
Охладитель выпара	шт.	2	19 675	16 396
Сварочный трансформатор	шт.	1	898	748
Станок заточный	шт.	3	2 753	2 294
Станок сверлильный	шт.	1	1 895	1 579
Узел учета тепловой энергии	шт.	1	1 909 648	1 591 373

Ограничения и пределы применения полученного результата:

Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет действителен строго в пределах указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта оценки указаны подробно в п.4.3 настоящего отчета.

Оценщик

Козлова Мария Юрьевна
«15» марта 2023 г.



ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Контракта;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3. Задание на оценку

Показатель	Значение
Объект оценки	имущество находящегося в собственности муниципального образования «Город Балабаново» - подробное описание объектов оценки приведено в п.2 Отчета
Имущественные права на объект оценки	Собственность муниципального образования «Город Балабаново»
Цель оценки	определение величины рыночной стоимости имущества находящегося в собственности муниципального образования «Город Балабаново»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	для заключения договора купли-продажи
Вид определяемой стоимости	В настоящем Отчете по условиям договора определяется рыночная стоимость Согласно ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с

Показатель	Значение
	чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата определения стоимости Объекта (дата проведения оценки)	Датой определения стоимости объекта оценки является 09.03.2023 г.
Срок проведения оценки	Работы по проведению оценки Объекта проводились в период с 09.03.2023 г. по 15.03.2023 г.
Дата составления отчета	Датой составления отчета является 15.03.2023 г.

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Исполнителя представлены в табл. «Сведения об Исполнителе».

Таблица 2. Сведения об Исполнителе

Реквизиты	Значение
Полное наименование:	Частнопрактикующий оценщик Козлова Мария Юрьевна
Место нахождения:	300020, г. Тула, Промышленный проезд, д. 10, кв. 66
Почтовый адрес:	300020, г. Тула, Промышленный проезд, д. 10, кв. 66
Телефон, факс:	8-919-070-19-60, 8-915-78-78-222
Электронная почта:	isc-status@mail.ru , maria.tula@mail.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	710301850021
Банковские реквизиты:	р/с 40817810200004699782 в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», город Москва, К/с: 30101810745250000659, БИК: 044525659
Страховой полис:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика – АО «АльфаСтрахование» №7491R/776/0037/21, страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия полиса: с 08.01.2022 г. по 07.01.2023 г.
Уведомление о постановке на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой	№588970526 от 10.02.2021 г.
Сведения об образовании	Диплом Тульского Государственного Педагогического университета им. Л. Н. Толстого №ВСА 0254136 от 30.06.2004 г, квалификация «Учитель истории и обществознания», Диплом о профессиональной переподготовке Тульского Государственного Университета №ПП 932847 от 14.07.2006 г., квалификация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер ПК-705 от 04 мая 2009 года. Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 3168 от 22 ноября 2013 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022459-1 от 25.06.2021 г. «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022460-2 от 25.06.2021 г. «Оценка движимого имущества».
Сведения о членстве в СРО	Член саморегулируемой организации «Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (Место нахождения: 125315, Москва, ул. Ленинградский пр-т, д. 72, строение 4, 2-й подъезд, 4 этаж, оф. 2404). Включена в реестр оценщиков 04 мая 2007 г. За рег. №112.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности – 14 лет

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново»

Адрес: 249000, Калужская область, г. Балабаново, ул. 1 Мая, д. 9А

ИНН 4003005597/КПП 400301001

Банк ОТДЕЛЕНИЕ КАЛУГА БАНКА

1.5. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Собственность муниципального образования «Город Балабаново»

1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав. Информация о правах на объект оценки предоставляется Заказчиком
6. юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон
7. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
8. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
9. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
10. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
12. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
13. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции на момент оценки), а также в соответствии со Стандартами оценки в действующей редакции на момент оценки

Кроме того, оценка проведена в соответствии со стандартами оценки НП «СМАОс», членом которой является Оценщик:

- Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости» (утвержден Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 18 » июля 2008 года Протокол № 74 от 18 июля 2008 года; изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СМАО №2015/07/09 от «09» июля 2015 года);
- Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости» (утвержден Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года; изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2015/07/09 от «09» июля 2015 года).

При проведении оценки Объекта Оценщик должен использовать или обосновать отказ от использования следующих подходов к оценке:

- сравнительный подход (совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами);
- доходный подход (совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки);
- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний).

1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов», представленные в Приложении к настоящему отчету.

Таблица 4. Опись полученных от Заказчика документов

Наименование, вид документа		
1.	Выписки из ЕГРП	Копии
2.	Технические паспорта	Копия
3.	Акт №16 от 24.08.2018 г.	Копия

1.9. ЗАЯВЛЕНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
2. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Исполнитель имеет в своем штате специалистов, которые имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.
5. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии со стандартами оценки СМАОс, членом которой является специалист, выполнивший отчет.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики Объекта оценки представлены в Таблица 5 и определены на основе визуального осмотра Объекта оценки и документов, предоставленных Заказчиком (Таблица 4).

Таблица 5. Описание характеристик объекта оценки

Объект оценки	Кадастровый номер	Адрес	площадь	Протяженность, м	Физический износ
Котельная-трехэтажное производственное здание с оборудованием	40:03:111401:197	Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская	1368,1	5 450,00	40%
сооружение бетонного покрытия и ограждением котельной	40:03:111401:191	Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская	площадь покрытия 798 кв.м., длина ограждения: 247 м	1,00	40%
хранилище мазута	40:03:111401:194	Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская	86,9	86,90	71%
технический водовод с механической очисткой	40:03:110601:236	Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская	22,4	22,40	71%
емкости для мазута	40:03:110601:237	Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская	86	86,00	71%
здание насосной станции с оборудованием	40:03:110601:243	Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская	25,2	25,20	51%

Таблица 6. Описание характеристик объекта оценки-земельный участок

Адрес (идентификация объекта)	
Страна	Россия
Адрес	Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская
Характеристика земельного участка	
Категория земель в соответствии с целевым назначением	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для обслуживания и размещения котельной. местоположение установлено относительно
Площадь земельного участка, кв.м.	6970
Форма участка	многоугольник
Рельеф участка	ровный
Улучшения земельного участка	нежилые здания
Кадастровый номер	40:03:110601:1073
Сервитуты (обременения)	нет данных
Кадастровая стоимость, руб. за участок	9234762,1

22	Механически фильтр	1	0,00	1950	57	до 80%
23	Охладитель выпара	2	0,00	1950	64	до 80%
24	Сварочный трансформатор	1	0,00	1950	37	до 80%
25	Станок заточный	3	0,00	1950	64	до 80%
26	Станок сверлильный	1	0,00	1950	50	до 80%
27	Узел учета тепловой энергии	1	3 437 474,00	1950	100	до 80%

В описании объекта техническое состояние имущества приведено по укрупненным характеристикам, при этом каждой характеристике присвоен определенный код.

Таблица 8. Коды технического состояния объектов

Физическая характеристика состояния транспортного средства	Оценка состояния	Износ, %	Код технического состояния
Новое, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0 - 10	A
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10-20	B
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта	Хорошее	20 - 40	C
Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	40 - 60	D
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	60 - 75	E
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительное	до 80	F
Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такого; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более	G

2.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²

Калужская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Расположена в центре Европейской части России.

В XIV веке часть Калужских земель находилась под управлением Великого княжества Московского. С 1796 по 1929 год Калужская губерния являлась самостоятельной административно-территориальной единицей в составе Российской Империи и РСФСР.

Область образована в 1944 году. Граничит с территорией города Москвы, с Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями

Площадь — 29 777 км².

Население — 1 069 904 чел. (2021), плотность населения — 35,93 чел./км² (2021), удельный вес городского населения: 71,08 % (2020).

Областной центр — город Калуга, расположен в 143 км от МКАД

Правительство Республики Башкортостан;

² <http://ru.wikipedia.org>

Государственное собрание — Курултай Республики Башкортостан; Суды в Уфе находятся Конституционный Суд РБ, Арбитражный суд РБ и Верховный суд Республики Башкортостан, а также военные, мировые и районные федеральные суды.

Калужская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины [16]. Территория региона находится между Среднерусской (со средними высотами в пределах региона выше 200 м и максимальной отметкой 275 м на юго-востоке области), Смоленско-Московской возвышенностями и Днепровско-Деснинской провинцией.

Большую часть области занимают равнины, поля и леса с разнообразным растительным и животным миром. Центр области расположен на Бярятинско-Сухиничской возвышенности. В западной части области в пределах ледниковой равнины выделяется Спас-Деменская гряда. Южнее неё расположена возвышенная зандровая равнина, входящая в состав Брянско-Жиздринского полей, средние высоты которого составляют до 200 м. На северо-западе области — моренная равнина с озо-камовыми образованиями.

С севера на юг Калужская область протянулась более чем на 220 км от 53°30' до 55°30' северной широты, с запада на восток — на 220 км. Площадь территории составляет 29,777 тыс. км². Через территорию области проходят важнейшие международные автомобильные и железнодорожные магистрали: Москва — Калуга — Брянск — Киев — Львов — Варшава. Калужская область граничит с Брянской, Смоленской, Московской, Тульской, Орловской областями, городом Москва (с 1 июля 2012 года).

В области 311 муниципальных образований, в том числе 24 района, 2 городских округа, 26 городских и 259 сельских поселений. Самый большой по площади — Ульяновский район, самый маленький — Тарусский.

Города Калужской области: Калуга, Балабаново, Белоусово, Боровск, Ермолино, Жиздра, Жуков, Киров, Козельск, Кондрово, Кремёнки, Людиново, Малоярославец, Медынь, Мещовск, Мосальск, Обнинск, Сосенский, Спас-Деменск, Сухиничи, Таруса, Юхнов

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 069 904 чел. (2021). Плотность населения — 35,93 чел./км² (2021). Городское население — 71,08 % (2018)

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

3.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЯНВАРЬ-НОЯБРЬ 2022 ГОДА ³

	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к январю- сентябрю 2021 г.	Справочно январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106121,61)	98,4	104,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16418,5	105,9	107,8
Реальные располагаемые денежные до- ходы		98,32)	104,3
1) Первая оценка. 2) Оценка.			

	Но- ябрь 2022 г.	В % к		Ян- варь- но- ябрь- 2022 г. в % к янва- рю- нояб- рю 2021 г.	Справочно		
		нояб- рю 2021 г.	ок- тябрю 2022 г.		ноябрь 2021 г. в % к		ян- варь- но- ябрь 2021 г. в % к янва- рю- нояб- рю 2020 г.
					нояб- рю 2020 г.	ок- тябрю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической дея- тельности		97,5	98,6	98,8	107,0	97,9	105,9
Индекс промышленного производства		98,2	101,6	99,9	107,9	100,8	106,3
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1814,2	101,6	61,2	104,7	112,6	62,8	99,6
Ввод в действие жилых домов, млн м2 общей площади жилых помеще- ний	5,4	61,3	62,8	114,9	94,1	91,6	124,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км в том числе железнодорожного транс- порта	459,1	94,3	98,4	97,6	105,7	97,3	105,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	221,2	97,9	98,9	99,8	103,8	97,6	104,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3578,2	92,1	99,8	93,8	103,6	97,6	108,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1092,6	102,0	100,4	103,4	114,0	100,1	117,5
Индекс потребительских цен		112,0	100,4	113,9	108,4	101,0	106,5
Индекс цен производителей промыш-		98,1	99,6	112,8	129,2	102,7	124,1

³ https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm

	Но- ябрь 2022 г.	В % к		Ян- варь- но- ябрь- 2022 г. в % к янва- рю- нояб- рю 2021 г.	Справочно		
		нояб- рю 2021 г.	ок- тябрю 2022 г.		ноябрь 2021 г. в % к		ян- варь- но- ябрь 2021 г. в % к янва- рю- нояб- рю 2020 г.
					нояб- рю 2020 г.	ок- тябрю 2021 г.	
ленных товаров							
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,7	84,9	94,8	80,9	70,1	98,8	85,1
Численность официально зарегистриро- ванных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	70,0	97,9	47,5	25,4	95,7	59,0

	Ок- тябрь 2022 г.	В % к		Ян- варь- ок- тябрь- 2022 г. в % к янва- рю- ок- тябрю 2021 г.	Справочно		
		ок- тябрю 2021 г.	сен- тябрю 2022 г.		октябрь 2021 г. в % к		ян- варь- ок- тябрь 2021 г. в % к янва- рю- ок- тябрю 2020 г.
					ок- тябрю 2020 г.	сен- тябрю 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработ- ная плата работников организаций: номинальная, рублей	62470	113,1	100,7	112,7	108,8	99,7	109,2
реальная		100,4	100,5	98,7	100,6	98,6	102,7

3.2. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ ⁴

Оборот организаций области за январь-март 2022 года вырос на 13,5 % в действующих ценах к аналогичному периоду 2021 года и составил 454346,1 млн рублей.

Рост выпуска товаров и услуг наблюдался в промышленном производстве, сельском хозяйстве, розничной торговле и платных услугах населению.

Объем промышленного производства за январь-март 2022 года составил 271 373,9 млн рублей, темп роста 116,0 % в фактических ценах к январю-марту 2021 года. Индекс промышленного производства в январе-марте 2022 года по сравнению с январем-мартом 2021 года составил 108,8 %, в марте 2022 года к февралю 2022 года - 95,1 %.

Рост индекса наблюдался в производстве машин и оборудования (357,6 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (177,1 %), готовых металлических изделий (160,1 %), лекарственных средств (141,4 %), резиновых и пластмассовых изделий (139,4 %), напитков (131,0 %), химических веществ (116,6 %), бумаги и бумажных изделий (111,6 %), в производстве электрических изделий (110,4 %). Снизилось производство автотранспортных средств, прицепов

⁴ Источник информации https://pre.admobkaluga.ru/sub/econom/analitik/monitoring_soc_econom_razv.php

и полуприцепов (-24,3 %), производство кокса и нефтепродуктов (-5,6 %), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (-3,9 %).

У крупная структура промышленного производства на 01.04.2022

Наименование вида деятельности	Удельный вес в объеме промышленного производства области, в %
Промышленное производство, ВСЕГО	100
Добыча полезных ископаемых	0,2
Обрабатывающим производствам	95,5
в том числе	
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	22,9
Производство пищевых продуктов и напитков	19,7
Металлургия и производство металлических изделий	13,6
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	7,2
Производство кокса и нефтепродуктов	6,0
Химическое производство, производство резиновых и пластмассовых изделий	6,1
Деревообработка, производства бумаги и бумажных изделий	4,7
Производство прочей неметаллической минеральной продукции (в т.ч. строительных материалов)	4,4
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	4,6
Производство прочих транспортных средств и оборудования (в т.ч. ж/д состава)	1,4
Прочие	4,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром	3,1
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1,2

Индексы производства в январе-марте текущего года по сравнению с соответствующим периодом 2021 года составили:

- «Добыча полезных ископаемых» – 189,1 %;
- «Обрабатывающие производства» – 109,6 %;
- «Обеспечение электрической энергией, газом и паром» – 91,5 %;
- «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 95,6 %.

Индекс цен предприятий-производителей промышленной продукции в январе-марте 2022 года по отношению к январю-марту 2021 года составил 117,4 %.

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемые объекты принадлежат к сегменту промышленной недвижимости и движимого имущества.

3.4. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ⁵

Сезонность — вот фактор, который часто обсуждается при анализе макроэкономических явлений, да и серьезно влияет на рынок недвижимости. Очевидно оживление торговли перед Новым годом, роста спроса со стороны сувенирных магазинов в преддверии туристического сезона, увеличение загрузки гостиниц в летние месяцы (особенно в Санкт-Петербурге). Да и в масштабах экономики есть определенные зависимости.

В конце июня страны G7 договорились рассмотреть возможность ограничения цены покупки российской нефти. По данным агентства Bloomberg, они обсуждают ограничение цен на российскую нефть на уровне \$40–60 за баррель, однако маловероятно, что Россия будет поставлять нефть при введении потолка стоимости, которая окажется ниже затрат на добычу. В среднесрочном прогнозе Банк России повысил прогноз цены на нефть на 2022 год до \$80 с \$75 за баррель, в 2023 году ЦБ прогнозирует цену на нефть на уровне \$70 за баррель (предыдущий прогноз \$65 за баррель), в 2024 году — \$60 (\$55). Текущие скидки называются временным явлением, связанным с перестройкой логистических цепочек. Альянс стран-экспортеров нефти ОПЕК+ с участием России не собирается сворачивать свою деятельность в 2022 году. Это означает, что страны, участвующие в соглашении, не будут помогать Европе и США в деле снижения экспорта энергоносителей из нашей страны, поступления от которого дают около 40 % доходов российского бюджета (rg.ru/2022/05/23/pochemu-strany-oppek-gotovy-podderzivat-rossiiu-a-ne-es-i-ssha.html, 24.05.2022).

Банк России на заседании совета директоров 25.07.2022 г. снизил ключевую ставку неожиданно большим шагом — сразу на 1,5 процентных пункта, объяснив это прямым следствием замедления инфляции, переоценки глубины экономического спада и укрепления курса рубля. Ставка опустилась с 9,5 % до 8 % годовых. Снижение ключевой ставки должно помочь оживить кредитную активность как компаний, так и физлиц — она по-прежнему остается сдержанной. Крупнейшие банки уже объявили о планах снизить ставки по кредитам, но также неизбежно опустятся и ставки по вкладам. Средние ставки по вкладам физлиц в ближайшее время составят в районе 6,5 %, а в некоторых случаях будут снижаться и до 5 %. По прогнозам экспертов, при текущей риторике регулятора до конца года просматривается снижение ключевой ставки до 6–6,5 % годовых.

Из аналитической записки ЦМАКП «Первые шаги кризиса: в зеркале макроэкономического прогноза», поворотный пункт в развитии санкционного кризиса в России еще впереди, точка его кульминации пока не достигнута (<https://www.rbc.ru/economics/14/07/2022/62ceaa089a79478d5e6c21b8>, 14.07.2022 г.). Дальнейшее изменение параметров состояния российской экономики будет происходить под влиянием нескольких факторов, среди которых: - Состояние платежного баланса, а также сроки и масштаб восстановления внешнеторговой активности (экспорта и импорта). По прогнозу ЦМАКП, в 2022–2023 годах произойдет масштабное снижение экспорта относительно сценария без санкций. Ожидается сжатие ввоза инвестиционных товаров в натуральном выражении (на 10–80 % в зависимости от направления) и обвала импорта услуг на 25–80 % относительно до-санкционного сценария; - Масштаб «импорта инфляции» с продовольственных и сырьевых рынков. Риск может возникнуть при частичном открытии рынков, которое приведет к наложению «импорта инфляции» на вероятное ослабление рубля и расширение спроса; - Поведение российских компаний в условиях постепенного завершения или затягивания кризиса. Пока в России не фиксируется масштабное высвобождение занятых, однако выпуск в гражданских секторах экономики падает, и в перспективе возникнет дилемма: либо государство субсидирует занятость, либо компании начнут сокращение массового индустриального персонала.

В начале 2022 года годовой объем ввода коммерческой недвижимости в России прогнозировался на уровне 4,2 млн. кв. м. Однако, учитывая текущую экономическую ситуацию, девелоперы корректируют свои планы, и сейчас заявленный объем ввода составляет 3,2 млн. кв. м (минус 24 %). Как показывает опыт предыдущих кризисных периодов, годовая корректировка объема

⁵ https://kredo-dv.ru/f/razdel_iii_analiz_obshchij_str_60-64.pdf

ввода может доходить до 60 %, в этом случае может быть побит антирекорд 2017 года, когда было введено 2,46 млн. кв. м коммерческой недвижимости. При этом, чтобы отыграть показатели на докризисный период, рынку потребуется от одного года до двух лет в зависимости от сегмента. Сейчас, как и в предыдущие кризисные моменты, наблюдается сокращение объема ввода новых проектов во всех сегментах коммерческой недвижимости. Учитывая сформированный дефицит площадей в складском и офисном сегменте, а также их устойчивость к турбулентным ситуациям, снижение объема ввода позволит избежать резкого роста уровня вакантности. Торговая недвижимость, хотя и испытывает наибольшие трудности, имеет способность довольно быстро адаптироваться к новым реалиям. В целом, учитывая сокращения горизонта планирования у многих компаний до 1 года в текущей ситуации, наблюдается спрос на гибкость и оптимизацию условий в моменте. Бизнес ищет новые возможности и новые решения.

Исходя из вышеприведенной информации, рынок недвижимости области является неактивным.

Активный рынок (Active market)⁶ — в отношении актива или обязательства — это такой рынок, в котором сделки с данным активом или обязательством совершаются достаточно часто и их объем обеспечивает непрерывную информацию о ситуации с ценами.

Неактивный рынок⁷ - неактивный рынок представляет собой рынок, характерными особенностями которого являются совершение операций на нерегулярной основе, т.е. существенное по сравнению с периодом, когда рынок признавался активным, снижение объемов и уровня активности по операциям с финансовыми инструментами, существенное увеличение разницы между ценами спроса и предложения, существенное изменение цен за короткий период времени, а также отсутствие информации о текущих ценах.

3.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ (НА ОСНОВЕ РАЗЛИЧНЫХ ИСТОЧНИКОВ)⁸

ПРОДАЖА



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 03.03.2023)
Производственные помещения (м ²)	33 433 руб.	+ 3 589 руб. за м ²	2 500 000 - 300 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	68 501 руб.	+ 9 789 руб. за м ²	1 600 000 - 224 974 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	57 558 руб.	+ 6 379 руб. за м ²	130 000 - 59 990 100 руб. за объект

⁶ Источник информации: http://economic_mathematics.academic.ru/618

⁷ Источник информации: https://www.consultant.ru/law/ref/ju_dict/word/rynok_neaktivnyj/

⁸ Источник информации <https://restate.ru/>

Таблица 9 Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение	Курс доллара	Изменение
03 марта 2023	33432.7	+3.76%	68501.1	-9.71%	57558.2	-0.78%	75.4729	+0.94%
17 февраля 2023	32177.3	-2.94%	75155.43	+0.36%	58009.35	-0.62%	74.7638	+5.86%
06 февраля 2023	33121.8	+9.85%	74888.4	-0.19%	58371	-6.97%	70.3847	+2.44%
18 января 2023	29858.7	+5.58%	75033.4	-6.23%	62442.2	+4.11%	68.6644	-4.83%
30 декабря 2022	28192.3	+0.86%	79708.7	-1.25%	59874.7	-2.72%	71.9778	+11.97%
15 декабря 2022	27951.2	+0.56%	80701.3	+7.93%	61505	-0.63%	63.359	+3.49%
02 декабря 2022	27794.3	+2.22%	74304.9	+8%	61893.4	+0.07%	61.1479	+1.31%
17 ноября 2022	27175.9	+2.44%	68361.8	+2.38%	61847	+3.98%	60.3484	-2.1%
03 ноября 2022	26512.4	+5.21%	66732.5	+3.06%	59387.1	+7.37%	61.6175	+0.04%
20 октября 2022	25130.7	-2.03%	64688.4	+5.74%	55012.9	+1.43%	61.5905	+0.56%
10 октября 2022	25640	-2.88%	60977.4	-0.12%	54223.6	+5.75%	61.2475	+2.31%
23 сентября 2022	26378.6	+0.95%	61050.8	+7.06%	51106.6	-2.9%	59.8318	-1.62%
09 сентября 2022	26127.7	+24.14%	56741.7	+14.09%	52586.5	-2.73%	60.801	+1.32%
25 августа 2022	19820.8	-1.74%	48745.9	+1.15%	54023.7	+0.93%	59.9974	-2.38%
17 августа 2022	20165.2	-7.77%	48186.9	-7.28%	53520.4	-9.02%	61.4247	+10.71%
21 июля 2022	21732.9	+12.92%	51695.6	-10.59%	58349.6	+6.86%	54.8491	+6.73%

АРЕНДА



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 03.03.2023)
Производственные помещения (м ²)	578 руб	- 360 руб. За м ²	250 .. 7 108 500 руб за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	875 руб	- 234 руб. За м ²	1 500 .. 1 500 000 руб за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	603 руб	- 183 руб. За м ²	350 .. 1 000 000 руб за объект

Таблица 10 Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
03 марта 2023	577.9	+63.79%	875.3	-2.67%	603.23	+6.81%
17 февраля 2023	209.26	-5.85%	898.65	-7.69%	562.13	+3.72%
06 февраля 2023	221.5	-8.71%	967.8	-0.62%	541.2	-10.83%
18 января 2023	240.8	+4.44%	973.8	+12.22%	599.8	-7.89%
30 декабря 2022	230.1	+3.12%	854.8	+1.99%	647.1	-10.14%
15 декабря 2022	222.93	-4.25%	837.8	-0.68%	712.7	+15.49%
02 декабря 2022	232.4	-2.41%	843.5	-0.36%	602.3	+5.23%
17 ноября 2022	238	-0.63%	846.5	+2.94%	570.8	+5.17%
03 ноября 2022	239.5	-1.34%	821.6	-0.06%	541.3	+1.79%
20 октября 2022	242.7	+2.68%	822.1	+2.36%	531.6	+4.12%
10 октября 2022	236.2	+3.68%	802.7	-1.71%	509.7	+3.54%
23 сентября 2022	227.5	-1.27%	816.4	+2.03%	491.67	-4.68%
09 сентября 2022	230.4	-1.52%	799.8	-23.09%	514.7	-12.88%
25 августа 2022	233.9	-1.62%	984.5	-12.38%	581	-14.97%
17 августа 2022	237.7	+16.41%	1106.4	+5.78%	668	-13.94%
21 июля 2022	198.7	-18.52%	1042.5	+10.2%	761.1	+15.79%

3.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Обычай делового оборота, сложившиеся на рынке коммерческой недвижимости, определили, что в качестве основной единицы сравнения зданий и помещений выступает 1 квадратный метр общей площади по внутреннему обмеру. Рыночная практика показывает, что крупные административно-торговые здания (помещения) редко продаются или сдаются в аренду как единый объект. В этих случаях требуется достаточно состоятельный покупатель (инвестор). По мнению оценщика, в современных условиях экономического кризиса найти «достойного» покупателя на помещения, соответствующие по классу качества и площади оцениваемым, чрезвычайно сложно. Как правило, собственники подобных объектов предпочитают продавать (сдавать в аренду) отдельные комнаты (офисы, торговые залы) коммерческого назначения по цене, устанавливаемой для их общей полезной площади. Покупатели указанных площадей после сделки получают право совместного использования вспомогательных помещений – мест общего пользования. Т.е. можно сделать вывод, что цена предложения (ставка аренды) коммерческих (полезных) площадей включает в себя стоимость права общего пользования вспомогательными помещениями. При этом последние (туалеты, коридоры, подсобки, щитовые) отдельно не продаются и в аренду не предлагаются.

На основе сравнения влияния ценообразующих факторов на объект оценки и его аналоги были выявлены различия, которые должны быть учтены при расчете средневзвешенной стоимости единицы сравнения объекта. Учет этих различий производится путем применения корректировок к первоначальным ценам аналогов.

Проанализированная информация о рынке недвижимости по состоянию на дату оценки в силу своей недостаточности, не позволяет формализованно рассчитать обоснованные диапазоны значений ценообразующих факторов, за исключением поправки на площадь.

В связи с этим, в расчете рыночной стоимости использовались значения ценообразующих факторов, основанные на коллективных экспертных оценках параметров рынка недвижимости, определенных в результате экспертного опроса, результаты которого приведены в Справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости – 2020. . Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов).

Данный справочник представляет собой сводные экспертные мнения более 200 квалифицированных действующих экспертов-оценщиков из 53 городов РФ (сведения о распределении экспертов по городам приведено указанном Справочнике). Кроме того, авторами статьи использовались множество иных источников информации, среди которых общероссийские периодические издания, интернет-ресурсы, статьи и т.д. все это свидетельствует об объективности исследования и соответствия указанных в таблице величин рыночным условиям в Российской Федерации, а поскольку Справочник строился на экспертных мнениях, можно сделать вывод о том, что информация, приведенная в Справочнике, соответствует рыночным условиям региона расположения объекта оценки и может быть использована при оценке объекта оценки.

В Справочнике выделяются два вида корректировок: процентные («скидка на уторгование») и коэффициентные. Все коэффициенты корректировок определяются исходя из предположения о том, что стоимость более полезного объекта (с лучшим влиянием ценообразующих факторов) должна быть выше стоимости его менее полезного аналога (с худшим влиянием ценообразующих факторов). Все коэффициенты корректировок, указанные в Справочнике, за исключением «поправки на состояние отделки» и «тип сдаваемой недвижимости» определены отношением стоимости менее полезного к стоимости его более полезного аналога. Поэтому шкалы значений корректировок по каждому ценообразующему фактору в зависимости от соотношения полезности сравниваемых объектов имеют следующий вид:

Таблица 11. Значения корректировок к ценам аналогов объекта в зависимости от поправочного коэффициента.

Объект оценки	Аналог	Значение корректировки k_i
Менее полезный (худшее влияние ценообразующих факторов)	Более полезный (лучшее влияние ценообразующих факторов)	P_i
Более полезный (лучшее влияние ценообразующих факторов)	Менее полезный (худшее влияние ценообразующих факторов)	$1 / P_i$

P_i – поправочный коэффициент для i -го ценообразующего фактора.

Земельные участки

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)

В подавляющем большинстве случаев, оценщик в рамках сравнительного подхода не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиваться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

В подавляющем большинстве случаев, оценщик в рамках сравнительного подхода не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиваться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Таблица 12. Значения скидок на торг.

Класс объектов	-		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов. Активный рынок			
2. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
Цены предложений объектов. Неактивный рынок			
2. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта оценки посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости. Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Таблица 13. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Следует обратить внимание, что коэффициенты, характеризующие значимость фактора, не предназначены для уточнения или расчета корректировок. Приведенные значения факторов значимости могут быть использованы для выделения основных ценообразующих факторов в исследуемом сегменте рынка, а также для идентификации сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки.

Следует учитывать, что данные коэффициенты значимости рассчитывались как усредненные по всей России мнения экспертов-оценщиков. Более точный учет влияния каждого ценообразующего фактора может быть обеспечен путем анализа рыночных данных.

Элемент сравнения - общая площадь (фактор масштаба)

Для учета ценообразующего фактора «площадь объекта» в расчете стоимости объекта используется соответствующая корректировка к ценам предложения аналогов. При прочих равных условиях, большие по площади объекты имеют более низкую в перерасчете на единицу площади стоимость.

Таблица 14. Значения корректировок, элемент сравнения - общая площадь (фактор масштаба). Земельные участки под ИЗ

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	>10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 15. Значения корректировок, прочие элементы сравнения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	интервал
Элемент сравнения - местоположение			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,47	0,66
Прочие населенные пункты	0,49	0,38	0,59
Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,80	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,79	0,72	0,87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,69	0,84
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	0,70	0,87
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,73	0,89
Элемент сравнения - расположение относительно автомагистралей			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,27	1,14	1,40
Элемент сравнения - наличие свободного подъезда к участку -			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,22	1,12	1,31
Элемент сравнения - наличие железнодорожной ветки			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,08	1,24
Элемент сравнения - асфальтирование участка			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,86	0,80	0,92
Элемент сравнения - передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,78	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,65	0,84
Элемент сравнения - инженерно-геологические условия			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,29	1,14	1,44
Элемент сравнения наличие коммуникаций на участке			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,08	1,21

Элемент сравнения - функциональное назначение земельного участка

цены объектов разного функционального назначения		аналог				
		под сельхозпроизводство	под ИЖС	под объекты рекреации	под объекты природного сервиса	под индустриальную застройку
объект оценки	под сельхозпроизводство	1	0,41	0,62	0,27	0,52
	под ИЖС	2,43	1	1,5	0,66	1,26
	под объекты рекреации	1,6	0,66	1	0,43	0,83
	под объекты природного сервиса	3,77	1,54	2,34	1	1,96

	под индустриальную застройку	1,92	0,79	1,19	0,52	1
--	------------------------------	------	------	------	------	---

3.7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность конкретного функционального использования с целью наиболее эффективного использования.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При анализе оптимального варианта использования Специалисты провели качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

ЖИЛОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Оцениваемый объект относится к нежилому фонду, поэтому использование его в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ И СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЯ

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании объекта оценки в качестве производственно-складского:

- 1) Оцениваемые помещения являются нежилыми;
- 2) Наличие рыночного спроса;
- 3) Планировка площадей и состояние отделки позволяют использовать помещения в качестве производственно-складских;
- 4) Расположение объекта в удалении от центра города и сосредоточия торговых и административных объектов;
- 5) Удобный подъезд для большегрузной техники (расположен вблизи транспортной развязки);
- 6) Окружающая застройка – объекты производственно-складского назначения, оптовые базы стройматериалов, автомастерские и т.д.

АДМИНИСТРАТИВНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании объекта оценки в качестве административных помещений:

- 1) Оцениваемые помещения являются нежилыми;
- 2) Наличие рыночного спроса;

3) Наличие отдельного входа;

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании объекта оценки :

1) Расположение объекта в удалении от центра города и сосредоточия торговых и административных объектов;

2) Планировка площадей и состояние отделки не позволяют использовать помещения в качестве офисного без полной переделки и ремонта;

ТОРГОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании объекта оценки в качестве торгового помещения:

3) Оцениваемые помещения являются нежилыми;

4) Наличие рыночного спроса;

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании объекта оценки в качестве торгового помещения:

1) Расположение объекта в удалении от центра города и сосредоточия торговых и административных объектов;

2) Планировка площадей и состояние отделки не позволяют использовать помещения в качестве торгового без полной переделки и ремонта;

3) Отсутствие панорамного остекления;

4) Окружающая застройка – объекты производственно-складского назначения, оптовые базы стройматериалов, автомастерские и т.д.

Таблица 16. Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы	Производственно-складские помещения	Административные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	+	-	-
Рыночный спрос	+	-	-
Правовая обоснованность	+	-	-
Физическая возможность	+	-	-
Финансовая оправданность	+	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-
Итого	6	0	0

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также, учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов, является использование по назначению.

ГЛАВА 4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком был проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Каждый из подходов позволяет учесть различную инвестиционную мотивацию типичного покупателя объекта оценки – использование объекта оценки в качестве блага, товара или источника доходов. Законодательно установлено, что Оценщик при проведении оценки может использовать затратный, сравнительный или доходный подходы к оценке или отказаться от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Далее приведено краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью права на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на стоимость точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в/з} * P_{дев} * (1 - I_{\Sigma}),$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - I_{фун}) * (1 - I_{\Sigma}),$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

C_{в/з} – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

P_{дев} – прибыль девелопера;

I_Σ – суммарный износ;

I_{физ} – физический износ;

I_{фун} – функциональный износ;

I_э – экономический (внешний) износ.

Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке (МСО МР-1 «Оценка стоимости недвижимого имущества», п. 5.13.).

Специализированное имущество – имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, чьей частью оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером, конструкцией,

его конфигурацией, размером, местоположением и др. свойствами (МСО МР-8 «Затратный подход для финансовой отчетности», п. 3.2.).

Объект оценки – не является специализированным имуществом: рынок торгово-офисной недвижимости в достаточной степени развит, о чем свидетельствует достаточное количество информации о предложениях по продаже объектов, подобных объекту оценки.

При развитом рынке недвижимости затратный подход в наименьшей степени отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения, являющиеся частью единого объекта недвижимости. Поскольку не представляется возможным обоснованное определение удельного веса расходов на создание оцениваемого помещения в общей сумме затрат на строительство единого объекта недвижимости, равно как выделение части прав на земельный участок, приходящихся на оцениваемый объект, в общей совместной собственности на землю под единым объектом недвижимости, постольку замена объекта оценки «другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства» является невозможной. Исходя из этого, в соответствии с п. 23 ФСО-1 определение стоимости объекта оценки затратным подходом является невозможным.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за какую цену они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированного рынком.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- Информационный портал, базы данных недвижимости, аналитика, новости «Арендатор» (www.arendator.ru);
- Интернет-каталог «Недвижимость в России» (www.realty.ru);
- База данных предложений недвижимости в (www.avito.ru, www.izrukvruki.ru, и др.);
- Периодической печати «Из рук в руки», «Бизнес-квартал».
- Информационный портал «РБК - Недвижимость» (www.realty.rbc.ru)
- Интернет-сайты риэлторских компаний.

Анализ вышеуказанных источников, а также анализ рынка недвижимости представленный в п. 3.2. настоящего отчета, показал, что на рынке представлено достаточное количество объектов аналогичного назначения, поэтому Оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода.

Для расчета стоимости оцениваемого объекта Оценщик применял метод сравнения продаж, поскольку анализ рынка недвижимости, представленный в п. 3.2. настоящего отчета, показал достаточную развитость рынка недвижимости аналогичного оцениваемому назначению.

В качестве аналогов подбирались помещения, имеющие в своем составе как полезную площадь, так и вспомогательную (коридоры, санузла, иные места общего пользования, подсобные помещения).

Доходный подход.

Согласно п. 13 ФСО-1 «доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки». Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход собственность на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Сущность данного подхода заключается в следующем: средства, вложенные в имущество, должны приносить доход не меньший, чем та же сумма, размещенная альтернативным, наименее рискованным вариантом инвестирования.

В качестве дохода могут выступать: денежный поток, прибыль, дивиденды. В российской практике наиболее обоснованным выглядит использование в качестве показателя дохода денежного потока. Для оценки недвижимости как индивидуальной вещи наиболее часто за основу расчета денежного потока используется доход от аренды.

В данном случае применение методов доходного подхода нецелесообразно, поскольку экономическая ситуация и ситуация на рынке недвижимости достаточно напряженная, большое количество офисных площадей пустует, арендные ставки падают, но при этом цены продажи помещений остаются стабильно высокими, и поэтому доходный подход, с его большим количеством косвенных расчетов и предположений, может значительно исказить реальную рыночную стоимость объекта. На основании вышесказанного, оценщик принял решение не использовать доходный подход при оценке объекта оценки.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества использовались следующие методы:

- в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж;
доходный для оценки движимого имущества.

Результаты расчетов указанными методами приведены ниже.

4.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ –ЗДАНИЕ

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость застройки улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

- Расчёт стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях её оптимального использования.
- Расчет затрат (прямых и косвенных) на возведение строения, идентичного оцениваемому или аналогичному им по полезности, получение восстановительной или заменяющей стоимости объекта.
- Определение величины накопленного износа строения.
- Уменьшение восстановительной (заменяющей) стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости.

Оценка стоимости восстановления (замещения)

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого строения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства на этом же участке современного строения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

Полную восстановительную стоимость оцениваемого строения определяем с использованием укрупнённых показателей восстановительной стоимости (УПВС) с индексированием затрат на строительство на период оценки и на основании стоимости строительства аналогичных объектов по состоянию на дату оценки.

Восстановительная стоимость объекта оценки определяется путем умножения его строительного объема на стоимость строительства единицы по УПВС.

В общем случае пересчет стоимости из условий базового года строительства в условия на дату оценки осуществляется по формуле:

$$C_n = O \times C_{69} \times I_{69-84} \times K_{69-84} \times I_{84-91} \times K_{84-91} \times K_{91-до} \times Pr_{застр} * 1,2$$

где СВ – восстановительная стоимость объекта недвижимости в ценах, существующих на дату оценки;

O – количество удельных единиц стоимости;

C₆₉ – восстановительная стоимость объекта недвижимости (удельной единицы) в ценах базового года строительства, на 01.01.1969 г.;

I₆₉₋₈₄ – отраслевой индекс пересчета стоимости строительства из условий базового 1969 г. в условия 1984 г.;

K₆₉₋₈₄ – территориальный коэффициент к индексам пересчета стоимости строительства из условий базового 1969 г. в условия 1984 г.;

И84-91 – отраслевой индекс пересчета стоимости строительства из условий 1984 г. в условия 1991 г.;

К84-91 – территориальный коэффициент к индексам пересчета стоимости строительства из условий 1984 г. в условия 1991 г.;

И91-2012 – отраслевой индекс пересчета стоимости строительства из условий 1991 г. в условия, существующие на дату оценки;

Прзаст. – прибыль застройщика.

Для перевода сметных норм и цен, действующих с 1 января 1969 года в уровень 1 января 1984 года используется постановление Госстроя СССР №4 от 11 мая 1983 года «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет)строек». В соответствии с этим документом индексы пересчета стоимости строительства из условий базового 1969г. в условия 1984г. в среднем колеблются от 1,15 до 1,2 в отрасли оцениваемого объекта составляет 1,17. Территориальный коэффициент составляет 1,03.

Для перевода сметных норм и цен, действующих с 1 января 1984 года в уровень 1 января 1991 года используется постановление Госстроя СССР № 14-Д от 6 сентября 1991 года «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве». В соответствии с этим документом индексы пересчета стоимости строительства из условий 1984г. в условия 1991г. в среднем колеблются от 1,50 до 1,60 в отрасли оцениваемого объекта составляет 1,57. Территориальный коэффициент составляет 0,99.

Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) на 4 квартал 2022, проектных и изыскательских работ, прочих работ и затрат, а также сметной стоимости оборудования к ценам 1991 года не опубликован. Для его определения использовалась следующая формула:

$$И^{до_{91}} = И^{2010}_{91} \times (И^{до_{тер91-2001}} / И^{2010}_{тер91-2001})$$

где $И^{до_{тер91-2001}}$ индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) на 4 квартал 2022, проектных и изыскательских работ, прочих работ и затрат, а также сметной стоимости оборудования к ценам 1991 года.

$И^{2010}_{91}$ индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на 1 квартал 2010 года. Индекс на СМР к 1991 г. на I квартал 2010 года – 67,12 (Приложение к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08)

$И^{до_{тер91-2001}}$ индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на 4 квартал 2022 Средний индекс к ТЕР-2001 на 4 квартал 2022 для прочих объектов составляет 18,73 (<http://www.itat.ru/file/temanag/76b61db9630293e51e3c3397e68b63b8.pdf>).

$И^{2010}_{тер91-2001}$ индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на I квартал 2010 года. Индекс на СМР к ТЕР-2001 составляет 6,26 (Приложение к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08)

$$И^{до_{91}} = 67,12 * (18,73 / 6,26) = 200,824$$

Таким образом, индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) на 4 квартал 2022 г., проектных и изыскательских работ, прочих работ и затрат, а также сметной стоимости оборудования составил $1,17 * 1,03 * 1,57 * 0,99 * 200,824 * 1,2 = 451,39$

Разумное вознаграждение застройщика оцениваемого объекта оценки принимается равным значению 0,344 по данным <http://tpro.su/sluckij-a-a-pribyl-predprinimatelja-pri-stroitelstve-zhilya/>.

Стоимость оцениваемого объекта в ценах 1969 г. включает в себя стоимость единицы объема объекта аналога умноженную на объем объекта оценки.

Таким образом, полная восстановительная стоимость приведена в таблице ниже.

Таблица 17. Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки

№ объекта	Объем, количество	Сборник	Таблица	Стоимость аналога по сборнику УПВС ⁹	Общий коэффициент перехода	Стоимость объекта аналога на дату оценки, руб.	Прибыль предпринимателя, в руб.	Восстановительная стоимость
1	5 450,00	18	9	10,10	451,39	24 846 913	1 987 753	26 834 667
2	1,00	11	1	10 400,00	451,39	4 694 485	375 559	5 070 043
3	86,90	5	23	80,50	451,39	3 157 695	252 616	3 410 311
4	22,40	6	43	21,00	451,39	637 005	50 960	687 966
5	86,00	5	23	80,50	451,39	3 124 992	249 999	3 374 991
6	25,20	21	58	20,80	451,39	709 806	56 784	766 591

Оценка накопленного износа

Физический износ - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Функциональный (моральный) износ может быть вызван наличием целого ряда факторов: более современных аналогов имущества, которые обеспечивают большую производительность; повышенным потреблением ресурсов в процессе производства оцениваемого объекта по сравнению с современными аналогами; более высокой стоимостью создания самого объекта по сравнению с аналогами; для зданий – несоответствие планировочных решений современным требованиям и многими другими.

Ориентировочно функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Известно, что рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 2 до 8% в год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачок в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия (по данным Журнала «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве, № 1 2020 г. - <http://www.allsnips.info/docs/46/46731/index.htm#i74776>). Рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации для расчетов составляет 2- 8%.

В связи с этим, можно определить величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле;

$$\Phi_y = BC \times [1 - 1/(1+i)^n],$$

Где Φ_y - величина функционального устаревания, руб.;

BC - восстановительная стоимость здания, сооружения, руб.;

⁹ Корректировки приняты согласно данным <https://upvs-online.ru/upvs/sborniki-ukrupnennyh-pokazatelej/sbornik-6-zdanija-i-sooruzhenija-vyssih-i-srednih-specialnyh-uchebnyh-zavedenij/tehnicheskaja-chast/>, на материал стен и на этажность здания

i - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии

n - время, в годах.

Внешний износ вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т. д. По мнению оценщика внешний износ отсутствует.

В соответствии с нормативно-техническим документом «Методика определения физического износа гражданских зданий» определяется степень технического состояния обследуемого здания.

По мнению оценщика внешний износ отсутствует.

Общий (накопленный) износ рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$И\% = 1 - (1 - Ифиз\%) * (1 - Ифун\%) * (1 - Ивн\%),$$

Где И% - накопленный износ, %;

Ифиз% - физический износ, %;

Ифун% - функциональный износ, %;

Ивн% - внешний износ, %.

Таблица 18. Степень технического состояния обследуемых зданий и сооружений

Износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости
0 - 20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0 - 1
21 - 40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12 - 36
41 - 60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38 - 90
61 - 80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93 - 12
81 - 100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100 % остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-

Таблица 19 Определение накопленного износа.

№ объекта	Год оценки	Физический износ	Функциональный износ	Внешний (экономический) износ	Итого накопленный износ	Стоимостное значение износа, руб.
1	2023	40%	0%	64%	78%	21 049 488
2	2023	40%	0%	90%	94%	4 758 707
3	2023	71%	0%	85%	96%	3 265 734
4	2023	71%	0%	85%	96%	658 800
5	2023	71%	0%	85%	96%	3 231 912
6	2023	51%	0%	93%	96%	739 301

Таблица 20 Расчет остаточной стоимости объекта оценки

№ объекта	Полная восстановительная стоимость объекта оценки, руб.	Накопленный износ, руб.	Стоимость объекта оценки, руб.
1	26 834 667	21 049 488	5 785 179
2	5 070 043	4 758 707	311 336
3	3 410 311	3 265 734	144 577
4	687 966	658 800	29 166
5	3 374 991	3 231 912	143 079
6	766 591	739 301	27 290

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для определения рыночной стоимости земельного участка, в рамках сравнительного подхода, воспользуемся методом сравнительного подхода, а именно методом сравнительного анализа продаж.

Для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки земельных участков, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение
- идентичная категория и вид разрешенного использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- площадь.

В следующей таблице представлена исходная информация о сопоставимых объектах.

Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times V_{\text{скорр}}, \text{ где:}$$

V - рыночная стоимость земельного участка;

S - площадь земельного участка (кв м);

V_{скорр} - скорректированная стоимость 1 кв м земельного участка.

Таблица 21. Характеристика объектов сравнения:

Наименование характеристики/объект	Характеристика			
	объект оценки	объект-аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3
Условия финансирования	единовременные	единовременные	единовременные	единовременные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка (время продажи)	1 кв. 2023	1 кв. 2023	1 кв. 2023	1 кв. 2023
Местоположение земельного участка	Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская	Калужская область, Боровский р-н, А-108, 398-й километр Киевское шоссе, 5 км	Калужская область, Боровский р-н, сельское поселение Ворсино, д. Старомихайловское Киевское шоссе, 5 км	Калужская область, Боровский р-н, Индустриальный парк Ворсино Киевское шоссе, 4 км
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Местоположение в пределах города	Окраины городов, промзоны	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города
Класс земельного участка	1 Земельные участки под индустриальную застройку	1 Земельные участки под индустриальную застройку	1 Земельные участки под индустриальную застройку	1 Земельные участки под индустриальную застройку
Функциональное назначение земельного участка	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
Расположение относительно автомагистралей	на удалении от крупных автодорог	в непосредственной близости от крупных автодорог	в непосредственной близости от крупных автодорог	в непосредственной близости от крупных автодорог
Общая площадь, га	0,6970	2,00	1,50	5,50
Передаваемые	собственность	собственность	собственность	собственность

имущественные права				
Свободный подъезд	со свободным подъездом	со свободным подъездом	со свободным подъездом	со свободным подъездом
Наличие коммуникаций	отсутствуют	Э	Э, В, К, Т, КОММ	Э, В, К, Т, КОММ
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	без ж/д ветки	без ж/д ветки	без ж/д ветки	без ж/д ветки
Инженерно-геологические условия	с ровным спланированным рельефом	с ровным спланированным рельефом	с ровным спланированным рельефом	с ровным спланированным рельефом
Асфальтирование участка	без покрытия	без покрытия	без покрытия	без покрытия
Рыночная стоимость, руб.	-	21 000 000	25 000 000	66 000 000
Рыночная стоимость, руб./га	-	10 500 000	16 666 667	12 000 000
Источник информации	-	https://www.avito.ru/balabanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_2229784576	https://www.avito.ru/balabanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_2604530683	https://www.avito.ru/balabanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_55ga_promnaznacheniya_1161171986

Далее к ценам аналогов были применены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировка стоимости объектов сравнения

Все корректировки применялись в среднем значении согласно описанию выше настоящего Отчета.

Корректировка на торг не применялась в значении равном --24,7% (подробнее п.3.3 выше)

Таблица 22. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения. Применяемые корректировки

	Единица измерения корректировки	объект оценки	объект-аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3
Передаваемые имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	не требуется	не требуется
Условия финансирования		единовременные	единовременные	единовременные	единовременные
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	%		не требуется	не требуется	не требуется
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	%		не требуется	не требуется	не требуется
Условия рынка (время продажи)		1 кв. 2023	1 кв. 2023	1 кв. 2023	1 кв. 2023
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	%		не требуется	не требуется	не требуется
Статус населенного пункта		Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	не требуется	не требуется
Местоположение в пределах города		Окраины городов, промзоны	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города
различие по фактору			есть	есть	есть

Рыночная стоимость	руб./га		10 500 000	16 666 667	12 000 000
Корректировка на статус цены	%		-24,70%	-24,70%	-24,70%
Скорректированная цена	руб.		15 813 000	18 825 000	49 698 000
Цена за единицу площади	руб./га		7 906 500	12 550 000	9 036 000

Первая группа корректировок

Передаваемые имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./га		7 906 500	12 550 000	9 036 000
Условия финансирования		единовременные	единовременные	единовременные	единовременные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./га		7 906 500	12 550 000	9 036 000
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./га		7 906 500	12 550 000	9 036 000
Условия рынка (время продажи)		1 кв. 2023	1 кв. 2023	1 кв. 2023	1 кв. 2023
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./га		7 906 500	12 550 000	9 036 000

Вторая группа корректировок

Местоположение земельного участка		Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская	Калужская область, Боровский р-н, А-108, 398-й километр Киевское шоссе, 5 км	Калужская область, Боровский р-н, сельское поселение Ворсино, д. Старомихайловское Киевское шоссе, 5 км	Калужская область, Боровский р-н, Индустриальный парк Ворсино Киевское шоссе, 4 км
Статус населенного пункта		Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./га		7 906 500	12 550 000	9 036 000
Местоположение в пределах города		Окраины городов, промзоны	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города
Корректировка	коэф.		0,93	0,93	0,93
Скорректированная цена	руб./га		7 353 045	11 671 500	8 403 480
Функциональное назначение земельного участка		под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./га		7 353 045	11 671 500	8 403 480
Расположение относительно автомагистралей		на удалении от крупных автодорог	в непосредственной близости от крупных автодорог	в непосредственной близости от крупных автодорог	в непосредственной близости от крупных автодорог
Корректировка	коэф.		0,80	0,80	0,80
Скорректированная цена	руб./га		5 882 436	9 337 200	6 722 784
Общая площадь, га	га	0,6970	2,00	1,50	5,50
Корректировка	коэф.		1,11	1,11	1,46
Скорректированная цена	руб./га		6 529 504	10 364 292	9 815 265
Свободный подъезд		со свободным подъездом	со свободным подъездом	со свободным подъездом	со свободным подъездом
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./га		6 529 504	10 364 292	9 815 265
Наличие коммуникаций		отсутствуют	Э	Э, В, К, Т, КОММ	Э, В, К, Т, КОММ
Корректировка	%		-14%	-21%	-21%
Скорректированная цена	руб./га		5 615 373	8 187 791	7 754 059
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке		без ж/д ветки	без ж/д ветки	без ж/д ветки	без ж/д ветки

Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./га		5 615 373	8 187 791	7 754 059
Инженерно-геологические условия		с равным спланированным рельефом			
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./га		5 615 373	8 187 791	7 754 059
Асфальтирование участка		без покрытия	без покрытия	без покрытия	без покрытия
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./га		5 615 373	8 187 791	7 754 059
Количество корректировок	шт.		5	5	5
Удельный вес по количеству корректировок	%		33,33%	33,33%	33,33%
Средневзвешенная рыночная стоимость 1 га по количеству корректировок	руб./га	7 185 022			
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	%		46,52%	50,87%	35,38%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены			32,48%	30,84%	36,68%
Средневзвешенная рыночная стоимость 1 га по отклонению от первоначальной цены	руб./га	7 193 177			
Рыночная стоимость за единицу площади	руб./га	7 189 100			
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	5 010 803			

4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ-ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Затратный подход в оценке машин и оборудования основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Затратный подход использует полную стоимость воспроизводства или полную стоимость замещения в качестве базы, из которой затем вычитается сумма, отражающая потерю в стоимости в результате физического износа, морального износа и экономического устаревания.

Под полной стоимостью воспроизводства в настоящем отчете понимается стоимость воспроизводства без учета износа объекта оценки. В качестве такой стоимости принимались цены предложений, полученных от официальных дилеров, публикующих данные в Интернете, очищенные от НДС по ставке 20 %. Распечатки соответствующих WEB-страниц приведены в Приложении 6. К ценам предложения аналогов скидка на торг не применялась, поскольку поставщики нового промышленного оборудования, публикующие свои данные в форме публичной оферты, предлагают свой товар по конечно установленной цене.

Для объектов, в отношении которых не были найдены цены предложений на продажу, восстановительная стоимость определялась индексным методом, с применением индексов изменения стоимости основных фондов, рекомендуемых Госкомстатом России. Система дифференцированных индексов стоимости основных фондов, отражает изменение цен и служит для пересчета балансовой стоимости объектов в восстановительную стоимость по состоянию на дату оценки путем перемножения индексов (индексы приведены в Таблице (Таблица Индекс потребительских цен) <http://base.garant.ru/149900/>) с даты оценки до даты ввода в эксплуатацию.

Таблица 24 Индекс потребительских цен

Индекс потребительских цен (подготовлено экспертами компании "Гарант")

Индекс потребительских цен

Стр.

калькулятор расчета индексов потребительских цен на товары и услуги в %.

официальная статистическая методология расчета индексов потребительских цен на товары и услуги и расчета индексов потребительских цен методологические рекомендации по расчету базового индекса потребительских цен (базовой инфляции).

Индекс потребительских цен (базовая инфляция)
в % к предыдущему месяцу

год	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
2022	100,99	101,17	107,61	111,08	100,12	99,63	99,61	99,41				
2021	100,60	100,78	100,06	100,38	100,34	100,90	100,81	100,17	100,60	101,11	100,06	100,37
2020	100,4	100,3	100,6	100,5	100,3	100,2	100,4	100,1	99,97	100,4	100,05	100,54
2019	101,0	100,3	100,3	100,3	100,3	100,0	100,2	99,1	99,8	100,1	100,1	100,4
2018	100,7	100,2	100,3	100,4	100,4	100,5	100,3	100,0	100,3	100,4	100,2	100,0
2017	100,6	100,2	100,1	100,3	100,4	100,6	100,1	99,7	99,7	100,2	100,2	100,4
2016	101,0	100,6	100,8	100,4	100,1	100,4	100,5	100,3	100,2	100,4	100,4	100,4
2015	100,9	100,2	101,2	100,1	100,4	100,2	100,8	100,4	100,6	100,2	100,1	100,8
2014	100,6	100,7	101,0	100,9	100,9	100,8	100,7	100,2	100,7	100,3	100,9	100,6
2013	101,6	100,6	100,3	100,5	100,7	100,4	100,3	100,1	100,2	100,2	100,6	100,1
2012	100,2	100,4	100,6	100,2	100,2	100,9	101,2	100,1	100,6	100,0	100,3	100,0
2011	102,4	100,8	100,6	100,4	100,5	100,7	100,0	99,8	100,0	100,1	100,0	100,4
2010	101,6	100,9	100,6	100,3	100,3	100,4	100,4	100,6	100,2	100,3	100,8	101,1
2009	102,4	101,7	101,3	100,7	100,6	100,6	100,6	100,0	100,0	100,0	100,3	100,4
2008	102,3	101,2	101,2	101,4	101,4	101,0	100,5	100,1	100,8	100,9	100,5	100,1
2007	101,7	101,1	100,6	100,6	100,6	101,0	100,9	100,1	100,8	100,6	101,0	101,1
2006	102,4	101,7	100,8	100,4	100,5	100,3	100,7	100,2	100,1	100,5	100,6	100,8
2005	102,6	101,2	101,3	101,1	100,8	100,6	100,3	99,0	100,3	100,0	100,1	100,3
2004	101,3	101,0	100,2	101,2	100,7	100,2	100,9	100,4	100,1	100,1	101,1	101,1



Следующим этапом определялся износ каждого из объектов оценки.

Физический износ - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности.

В противном случае износ считается неисправимым.

Внешний износ вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т. д.

Величина исправимого физического износа равна стоимости восстановления элемента здания до состояния нормальной эксплуатации.

Неисправимый физический износ соответствует позициям, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно. Для расчета неисправимого износа конструктивные элементы делятся на долгоживущие, срок жизни которых совпадает со сроком жизни всего здания, и короткоживущие, имеющие срок жизни меньше чем все здание. Величина неисправимого износа определяется на базе разности между полной восстановительной или замещающей стоимостью и величиной исправимого физического износа. При этом кос-

венные издержки и прибыль предпринимателя добавляются к базе для определения износа в долгоживущих элементах.

Используем универсальную формулу для расчета совокупного (т.е. включающего и физический и функциональный) износа. Она известна под именем: «Модернизированный метод сроков жизни для оценки общего износа машин и оборудования» (источник: «Оценка для целей залога», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов и др, Москва, Финансы и статистика, 2008). Расчет накопленного износа приведен ниже

$$И = 1 - \exp(-1,4 * T_{хр} / T_{сс})$$

где:

И – совокупный износ;

$T_{хр}$ – хронологический возраст оборудования;

$T_{сс}$ – установленный нормативный срок службы оборудования.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки приведен ниже.

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	К о л во	Балансовая стоимость	Год ввода	ИП Ц	Источник информации	Цена предложения с НДС, руб.	Скидка "при переходе на вторичный рынок"/скидка на торг (для б/у), %	Стоимость с учетом скидки "при переходе на вторичный рынок"/скидки на торг, руб.	Совокупный износ/Физический износ для индексных объектов	Величина совокупного износа	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Труба дымовая кирпичная	1	0,00	1950		https://www.kvzr.ru/chimney-500.html	620 000	9,00%	564 200	82%	463 976	100 224
Котел ДКВР 10-13	3	227 711,40	1950		https://k-mash.ru/products/kotel-dkvr-10-13ksh-ros	3 297 000	9,00%	3 000 270	82%	2 467 304	1 598 898
Дымосос Д-12 электродвигатель 55 квт	3	35 987,60	1950		https://promsnabob.ru/ventilyacionnoe-oborudovanie/dymosoty/tyagodutevye-mashiny-i-dutevye-ventilyatory/dn/12-5/55-kvt-1000-ob-min-skh-1/	196 234	9,00%	178 573	80%	141 987	109 759
Вентилятор ВД-10 электродвигатель 22 квт	3	18 241,50	1950		https://promsnabob.ru/ventilyacionnoe-oborudovanie/promyshlennye-ventilyatory/radialnye-centrovezhnye/nizkogo-davleniya/vr-80-75/10/22-kvt-1000-ob-min-skh-5/	315 883	9,00%	287 454	89%	256 089	94 093
Насос сетевой Д 320-50 электродвигатель 55 квт	2	32 638,13	1950		https://avosna.com/shop/product/nasosnyy-agregat-d320-50a-s-dv-55kvt-1500-nasos-dvustoronnego-vkhoda-s-elektrodvigatелеm-gms-livgidromash-promyshlenny-tsentrovezhnyy-gorizontalnyy	236 661	9,00%	215 361	82%	177 105	76 513
Насос сетевой Д 200-36 электродвигатель 45 квт	1	41 119,37	1950		https://nprom.ru/nasos-d200-36.html	119 400	9,00%	108 654	82%	89 353	19 301
Насос питательный ЦНСГ 198-38 электродвигатель 45 квт	3	12 852,68	1950		https://nprom.ru/nasos-cnsg38-198.html	117 100	9,00%	106 561	82%	87 632	56 788
Насос подпиточный К20-30 электродвигатель 4 квт	2	11 356,87	1950		https://nprom.ru/nasos-k20-30.html	10 200	9,00%	9 282	82%	7 633	3 298
Насос солевой К20-30 электродвигатель 4 квт	2	3 376,80	1950		https://nprom.ru/nasos-k20-30.html	10 200	9,00%	9 282	82%	7 633	3 298
Насос дренажный КС20-50 электродвигатель 4 квт	1	0,00	1950		https://nprom.ru/nasos-ks20-50.html	103 800	9,00%	94 458	82%	77 679	16 779
Подогреватель пароводяной	1	0,00	1950		https://boiler-teplo.ru/teplobmennoe-oborudovanie/kozhuxotrubnyie-teplobmenniki/parovodyanyie-	143 000	9,00%	130 130	83%	108 217	21 913

					podogrevateli-pp/						
Подогреватель водородяной	4	0,00	1950		https://boiler-teplo.ru/teploobmennoe-oborudovanie/kozhukhotrubnyie-teploobmenniki/parovodyanyie-podogrevateli-pp/	143 000	9,00%	130 130	87%	113 497	66 532
Подземный стальной газопровод низкого давления от ГРП до котельной	52,09	0,00	1950		https://arosna.com/shop/folder/vodovodyanye-podogrevateli-kozhukhotrubnyie-teploobmenniki-vodyanyie-promyshlennyye-boylery-vpv-pv-pvv	74 749	9,00%	68 022	82%	55 938	12 083
Внутренний газопровод и газоиспользующее оборудование котлов ДКВР 10/13	2	0,00	1950		https://k-mash.ru/products/komplekt-avtomatiki-kotla-dkvr-10-13gm	510 000	9,00%	464 100	85%	396 060	136 081
ГРП	1	0,00	1950		https://www.pulsцен.ru/price/080503-gazoregulyatornyy-punkt	58 064	9,00%	52 838	85%	45 092	7 746
Бак мерный	1	0,00	1950		https://www.pulsцен.ru/price/260532-baki/f.110_750-litrov#:~:text=%D0%BE%D1%82%20%90%20%D1%80%D1%83%D0%B1.%2F%D1%88%D1%82.&text=%D0%B1%D0%BC%D0%BA%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%B1%D0%B0%D0%BA%D0%B8)%20%D0%BF%D0%BE%D0%B8%D0%B8%D1%8D%D1%82%D0%B8%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5%20%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B0%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D1%88%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F.%D1%82%D0%BE%D0%BF%D0%BB%D0%B8%D0%B2%D0%B0%20%D0%B8%20%D0%B4%D1%80%D1%83%D0%B3%D0%B8%D1%85%20%D1%82%D0%B5%D1%85%D0%BD%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D1%85%20%D0%B6%D0%B8%D0%B4%D0%BA%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%B9.&text=%D0%BE%D1%82%20%90%20%D1%80%D1%83%D0%B1.%2F%D1%88%D1%82.-%D0%92%20%D0%BD%D0%B0%BB%D0%B8%D1%87%D0%B8%D0%B8%20%2C%20%D0%9E%D0%BF%D1%82	9 900	9,00%	9 009	80%	7 244	1 765
Бак деаэрационный котловой	2	0,00	1950		https://boiler-teplo.ru/vodopodgotovitelnoe-oborudovanie/deaeratoryi/deaeratoryi-atmosfernyie/baki-deaeratoryie-bda/	214 900	9,00%	195 559	83%	163 233	64 651
Насос КС-12-110 11	2	0,00	1950		https://nprom.ru/nasos-ks-12-110.html	97 550	9,00%	88 771	82%	73 001	31 538
Водоводяной подогреватель	4	0,00	1950		https://dobrovent.ru/teploobmenniki/podogrevatel-vodovodyanoj-pvv-273-4000.html	106 800	9,00%	97 188	82%	79 924	69 058
Фильтр натрий-катионид	5	0,00	1950		https://www.armatyra.org/category/893/	132 000	9,00%	120 120	88%	105 518	73 011
Экономайзер водяной ВТЦ	1	0,00	1950		https://k-mash.ru/catalog/ekonomajzery	290 000	9,00%	263 900	82%	217 021	46 879
Механически фильтр	1	0,00	1950		https://www.ecovita.ru/catalog/ochistka-vody-dlya-predpriyatij-i-proizvodstv/vodopodgotovka-dlya-kotelnykh/filtry-mekhanicheskoy-ochistki/	131 440	9,00%	119 610	78%	93 340	26 271
Охладитель пара	2	0,00	1950		https://boiler-	41 700	9,00%	37 947	74%	28 110	19 675

					teplo.ru/vodopodgotovitelnoe-oborudovanie/deaeratoryi/deaeratoryi-atmosfernyie/oxladiteli-vyipara-atmosfernyie-ova/						
Сварочный трансформатор	1	0,00	1950		https://market.yandex.ru/product-svarochnyi-apparat-transformatornogo-tipa-wester-mig-100-mig-mag/1398694748?cpc=mmLFH2IWBj-Djt0SLCNilKeUasqMUFWMZolU4eymekKh6ojKu15wq0Sf0tiYG_aXh6OxdPkuF0fQ_iiC62D1HHwKmqpfRmN8Mvi772_HyNsjvWi3jyHnQQQY7ZpkH8PH2JvNrMFwd23HjmkSwriXeW6h930PNN7rQ1U0hMT85AlbYeXJ_ikvXfoaugKTouz&sku=1398694748&dn-waremd5=sKA9vVL07Hw0eDESFjP5Sw&cpa=1&nid=55598	10 190	9,00%	9 273	90%	8 375	898
Станок заточный	3	0,00	1950		https://www.vseinstrumenti.ru/stanki/zatochnye-tochilo/dlya-zatochki-instrumenta/patriot/tochilnyj-mnogofunktsionalnyj-stanok-patriot-bg110-160301503/	3 890	9,00%	3 540	74%	2 622	2 753
Станок сверлильный	1	0,00	1950		https://www.vseinstrumenti.ru/stanki/sverlilnye/vertikalno-sverlilnye/zubr/bezopasnyj-vyklyuchatel-5-skoroj-patron-13-mm-350vt-zss-350/	11 720	9,00%	10 665	82%	8 771	1 895
Узел учета тепловой энергии	1	3 437 474,00	1950	1,31 808 8			9,00%	4 530 892	58%	2 621 244	1 909 648

4.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

В результате проведения оценки сравнительным и затратным подходом получены данные, приведенные в Таблице ниже.

Таблица 26 Согласование результатов, полученных при применении подходов

подходы оценки	стоимость, руб.	весовой коэффициент	скорректированная стоимость, руб.
затратный подход:			
Котельная	5 785 179	1,00	5 785 179
Сооружение бетонного покрытия и ограждение котельной	311 336	1,00	311 336
Хранилище мазута	144 577	1,00	144 577
Технический водовод с механической очисткой	29 166	1,00	29 166
Емкости для мазута	143 079	1,00	143 079
Здание насосной станции с оборудованием	27 290	1,00	27 290
Труба дымовая кирпичная	100 224	1,00	100 224
Котел ДКВР 10-13	1 598 898	1,00	1 598 898
Дымосос Д-12 электродвигатель 55 квт	109 759	1,00	109 759
Вентилятор ВД-10 электродвигатель 22 квт	94 093	1,00	94 093
Насос сетевой Д 320-50 электродвигатель 55 квт	76 513	1,00	76 513
Насос сетевой Д 200-36 электродвигатель 45 квт	19 301	1,00	19 301
Насос питательный ЦНСГ 198-38 электродвигатель 45 квт	56 788	1,00	56 788
Насос подпиточный К20-30 электродвигатель 4 квт	3 298	1,00	3 298
Насос солевой К20-30 электродвигатель 4 квт	3 298	1,00	3 298
Насос дренажный КС20-50 электродвигатель 4 квт	16 779	1,00	16 779
Подогреватель паро-водяной	21 913	1,00	21 913
Подогреватель водо-водяной	66 532	1,00	66 532
Подземный стальной газопровод низкого давления от ГРП до котельной	12 083	1,00	12 083
Внутренний газопровод и газоиспользующее оборудование котлов ДКВР 10/13	136 081	1,00	136 081
ГРП	7 746	1,00	7 746
Бак мерный	1 765	1,00	1 765
Бак деаэрационный котловой	64 651	1,00	64 651
Насос КС-12-110 11	31 538	1,00	31 538
Водоводяной подогреватель	69 058	1,00	69 058
Фильтр натрий-катионид	73 011	1,00	73 011
Экономайзер водяной ВТЦ	46 879	1,00	46 879
Механически фильтр	26 271	1,00	26 271
Охладитель выпара	19 675	1,00	19 675
Сварочный трансформатор	898	1,00	898
Станок заточный	2 753	1,00	2 753
Станок сверлильный	1 895	1,00	1 895
Узел учета тепловой энергии	1 909 648	1,00	1 909 648
сравнительный подход:			
-земельный участок	5 010 803	1,00	5 010 803
доходный подход	Не применялся	0,00	-

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости (дату проведения оценки): 09.03.2023 г. рыночная стоимость, составила следующие величины:

Таблица 27 Итоговая величина рыночной стоимости

Объект оценки	Итоговая величина рыночной стоимости имущества находящегося в собственности муниципального образования «Город Балабаново», руб., с учетом округления до рубля с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости имущества находящегося в собственности муниципального образования «Город Балабаново», руб., с учетом округления до рубля без учета НДС
Котельная-трехэтажное производственное здание, с оборудованием назначение: нежилое здание, общая площадь 1368,1 кв.м., кадастровый номер: 40:03:111401:197, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская,	5 785 179	4 820 982
Сооружение бетонного покрытия и ограждение котельной, Площадь покрытия 798,0 кв.м., длина ограждения 247,0 п.м., кадастровый номер 40:03:111401:191, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская,	311 336	259 447
хранилище мазута, кадастровый номер 40:03:111401:194, площадь 86,9 кв.м., адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская,	144 577	120 481
технический водовод с механической очисткой, кадастровый номер 40:03:110601:236, площадь 22,4 кв.м, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская,	29 166	24 305
емкости для мазута, кадастровый номер 40:03:110601:237, площадь 86 кв.м. адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская,	143 079	119 233
здание насосной станции с оборудованием, кадастровый номер 40:03:110601:243, площадь 25,2 кв.м. адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская,	27 290	22 741
с одновременным отчуждением земельного участка, предназначенного для обслуживания, кадастровый номер 40:03:111601:1073, площадь 6970 кв.м., адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская,	5 011 000 НДС не облагается	5 011 000 НДС не облагается
ИТОГО ЗА ВСЕ ИМУЩЕСТВО	11 451 626 р.	10 378 189 р.

Оборудование котельной «Московская»

Наименование оборудования	Ед. изм	Кол-во	Итоговая величина рыночной стоимости имущества находящегося в собственности муниципального образования «Город Балабаново», руб., с учетом округления до рубля с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости имущества находящегося в собственности муниципального образования «Город Балабаново», руб., с учетом округления до рубля без учета НДС
Труба дымовая кирпичная	шт	1	100 224	83 520
Котел ДКВР 10-13	шт.	3	1 598 898	1 332 415
Дымосос Д-12 электродвигатель 55 квт	шт.	3	109 759	91 466
Вентилятор ВД-10 электродвигатель 22 квт	шт.	3	94 093	78 411

Насос сетевой Д 320-50 электродвигатель 55 квт	шт.	2	76 513	63 761
Насос сетевой Д 200-36 электродвигатель 45 квт	шт.	1	19 301	16 084
Насос питательный ЦНСГ 198-38 электродвигатель 45 квт	шт.	3	56 788	47 324
Насос подпиточный К20-30 электродвигатель 4 квт	шт.	2	3 298	2 748
Насос солевой К20-30 электродвигатель 4 квт	шт.	2	3 298	2 748
Насос дренажный КС20-50 электродвигатель 4 квт	шт.	1	16 779	13 983
Подогреватель паро-водяной	шт.	1	21 913	18 261
Подогреватель водо-водяной	шт.	4	66 532	55 443
Подземный стальной газопровод низкого давления от ГРП до котельной	п.м.	52,09	12 083	10 069
Внутренний газопровод и газоиспользующее оборудование котлов ДКВР 10/13	к-т	2	136 081	113 400
ГРП	шт.	1	7 746	6 455
Бак мерный	шт.	1	1 765	1 471
Бак деаэрационный котловой	шт.	2	64 651	53 876
Насос КС-12-110 11	шт.	2	31 538	26 282
Водоводяной подогреватель	шт.	4	69 058	57 548
Фильтр натрий-катионид	шт.	5	73 011	60 843
Экономайзер водяной ВТЦ	шт.	1	46 879	39 066
Механически фильтр	шт.	1	26 271	21 892
Охладитель выпара	шт.	2	19 675	16 396
Сварочный трансформатор	шт.	1	898	748
Станок заточный	шт.	3	2 753	2 294
Станок сверлильный	шт.	1	1 895	1 579
Узел учета тепловой энергии	шт.	1	1 909 648	1 591 373

Ограничения и пределы применения полученного результата:

Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет действителен строго в пределах указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта оценки указаны подробно в п.4.3 настоящего отчета.

Оценщик

Козлова Мария Юрьевна
«15» марта 2023 г.



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама, 2003 г.
2. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2007 г.
3. Орлов С. В., Ципкин Ю. А. Рыночная оценка имущества города. М. : Юнити, 2003 г.
4. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело ЛТД, 2000 г.
5. Харрисон Г. Оценка недвижимости. М., 1999 г.
6. Эккерт Дж. Организация оценки и налогообложения недвижимости. М. : Стар. Интер., 1999 г.
7. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
8. Сборник «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест.
9. Лейфер Л.А., Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г.
10. Интернет-сайты.

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ.

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке - договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке - является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки - к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

Метод сравнительной стоимости - способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) - способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин. Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ - износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

Функциональный износ - износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Устранимый износ - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток - это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование - функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) - процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода - процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ

КОПИИ АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Участок 2 га (промназначения) 21 000 000 Р

Об участке

Расположение

Описание

Реклама: RuStore, Магазин приложений для Android, БАНК ЗЕНИТ

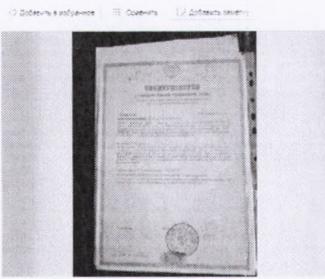
Участок 1.5 га (промназначения) 25 000 000 Р

Об участке

Расположение

Реклама: Создавайте стильный интерьер, Низких комиссий за переводы

Участок 5,5 га (промназначения)



66 000 000 Р

125 000 руб/га
100% предоплата, наличные

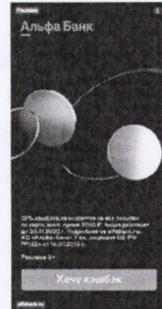
8 910 600-61-60

Написать сообщение

Клуб 10 человек
Дачный на участке с сентября 2016

3 участка по соседству

Подписка на новости



Об участке

Площадь: 550 сот

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Калужская область, Боровский р-н, Индустриальный парк, Боровское шоссе, 4 км



Дымовая труба 500



ФОТО ГОТОВИТСЯ

В наличии только
Цена в рублях с НДС

620 000

Купить дымовую трубу 500

Сделать коммерческое предложение

Подготовить складку у менеджера

Уточните цену с доставкой до вашего города. Укажите город

Доставка по России и Беларуси

Технические характеристики

Описание товара

Отзывы о продукции

Технические характеристики

Тип: Дымовая труба на газ/жидк
Марка: Дымовая труба ДТ 500
Максимальная высота, м: 31
Диаметр, мм: 500

Технические характеристики

Описание товара

Отзывы о продукции



Котел ДКВр-10-13КШ рос

Цена от 3 297 000 руб.
в корзину

- Двигатели
- Вентиляторы
- Бункеры
- Дробилки, молоты
- Котлы**
- Витые трубопроводы
- Мельничные системы
- Насосы
- Теплообменники
- Теплоизоляционные материалы
- Цепи
- Электромоторы



Комментарии

Пока нет комментариев

Написать комментарий

Имя

Число

ОТВЕТИТЬ

О НАС МОНТАЖ ПРОЕКТИРОВАНИЕ СЕРВИС ДОК. ТАМКА ПРАЙС-ЛИСТЫ КОНТАКТЫ Корзина: 0 руб.

КАТАЛОГ ТОВАРОВ

79 000 000 000

Дымосос (тягодутьевая машина) ДН-12,5
(55 кВт | 1000 об/мин | сх. № 1)

Тягодутьевые машины и дымососы российского производства
Дымососы (тягодутьевые машины) ДН

Углеродистая и/и легированная сталь	Дымососы ДН-12,5/55/1000, сх. № 1	196 234 руб.
Коррозионностойкая (К1)	Дымососы ДН-12,5 К1 (55/1000, сх. № 1)	По запросу

ПРОВЕРИТЬ СЛАДСКИЕ ОСТАТКИ

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

ЗАДАТЬ ВОПРОС

ЗНАКОМАЯ КОМАНДА

ПРИСОЕДИНИТЬСЯ К НАМ

ЗАКАЗАТЬ ПОДРОБНО

О НАС МОНТАЖ ПРОЕКТИРОВАНИЕ ОБУДАТА ДОСТАВКА ГРАФИК РАБОТЫ КОНТАКТЫ Корзина: 0 руб.

КАТАЛОГ ТОВАРОВ

PRIM vents

Радиальный вентилятор ВР 80-75-10 (22 кВт | 1000 об/мин | с.х. №5)

Радиальные вентиляторы низкого давления Prim Vents
Радиальные вентиляторы ВР 80-75

Материал исполнения	Привод исполнения	Цена
Общепромышленное исполнение		
Углеродистая или оцинкованная сталь	ВР 80-75 1022/1000 с.х 5	По запросу
Коррозийностойкий (K1)	ВР 80-75-10 K1 122/1000 с.х 5	315 583 руб.

1 ГОД ГАРАНТИИ 10% СКИДКА

ПРОВЕРИТЬ СКЛАДСКИЕ ОСТАТКИ ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ ЗАДАТЬ ВОПРОС ЗАКАЗАТЬ МОНТАЖ

Технические характеристики Аэродинамические характеристики Габаритные и присоединительные размеры
Акустические характеристики Срезы и варианты положения корпуса

Сезон: вентилятор 20-50-75 Корзина пуста

Вход Регистрация

Каталог

Агрегат Д320-50а с дв. 55,0кВт

История просмотров



Производитель: Д320а
Габариты: 1100x700x1400 мм

Расположение: горизонтальное

Привод: 55,0 кВт

Материал: чугун

Тип двигателя: электрический

Производитель: Д320а

Объем: 100 л

Напряжение (В): 380

Тип подключения: трехфазный

Степень защиты IP: 24

Вес: 470 кг

Ширина: 0,970 метра

Высота: 0,900 метра

Длина: 1,500 метра

236 660,00 руб.

139 521,05 руб.
267 964,70 руб.
223 905,00 руб.

Варианты: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

ТЕХНОПРОМ

Меню: Главная, О компании, Акции, Оплата и Доставка, Обмен и Возврат, Контакты, Статьи, Отзывы

Главная / Насос Д200-36; Д200-36а; Д200-36б

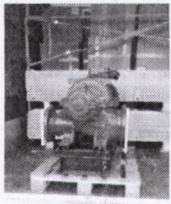
Последнее поступление



Насос 3ЦВ 12-255-60
387 400 руб.



Насос 3ЦВ 12-290-140
576 400 руб.



Насос Д200-36; Д200-36а; Д200-36б
Добавить в корзину

119 400 руб.

Выбор модели:

- Насос Д200-36
- Насос Д200-36а - цена + кол. 22 шт. 150 шт. 160 200 руб.
- Насос Д200-36а - цена + кол. 30 шт. 150 шт. 160 200 руб.
- Насос Д200-36а - цена + кол. 30 шт. 150 шт. 160 200 руб.
- Насос Д200-36а - цена + кол. 30 шт. 150 шт. 160 200 руб.

Список товаров:

- Отвертка фланцевая сменная сменная сменная 2 600 руб.

Категория: **Добавить в корзину**

Добавить в корзину

Описание Характеристики Отзывы Метки товара

Отправить нам сообщение

https://technoprof.ru/nasos-cncg38-198.html

В связи с нестабильной ситуацией на рынке насосной продукции цены могут быть недействительными. Обязательна уточнение цены у менеджера.

8 (495) 125 95 11 8 (800) 100 43 40 Обменный вояж

Войти или зарегистрироваться

ТЕХНОПРОМ

Меню: Главная, О компании, Акции, Оплата и Доставка, Обмен и Возврат, Контакты, Статьи, Отзывы

Главная / Насос ЦНСГ38-198

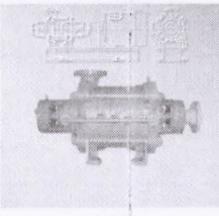
Последнее поступление



Насос 3ЦВ 12-255-60
387 400 руб.



Насос 3ЦВ 12-290-140
576 400 руб.



Насос ЦНСГ38-198
Добавить в корзину

117 100 руб.

Выбор модели:

- Насос
- Насос ЦНСГ38-198 - цена + кол. 1 шт. 73 200 руб.
- Насос ЦНСГ38-198 - цена + кол. 1 шт. 73 200 руб.

Список товаров:

- Отвертка фланцевая сменная сменная сменная 8 100 руб.

Категория: **Добавить в корзину**

Добавить в корзину

Описание Характеристики Отзывы Метки товара

Отправить нам сообщение

В связи с нестабильной ситуацией на рынке насосной продукции цены могут быть действительными. Обязательны уточнить цены у менеджера!

Линия информации ☎ +7 (840) 123-92-77 ☎ +7 (840) 100-43-52 ☎ Общий отдел

Регистрация | Авторизация

ТЕХНОПРОМ Поиск товаров

Меню Главная О компании Акции Оплата и Доставка Обмен и Возврат Контакты Статьи Отзывы

Последнее поступление

Насос 9L8 12-255-60
387 400 руб.

Насос 9L8 12-255-60
387 400 руб.

Насос 1K20/30
Добавить отзыв

10 200 руб.

Упаковка: 1 шт.

- Насос - 700 руб.
- 1K20/30 + радиодатчик 200 - 8 100 руб.
- 1K20/30 + радиодатчик 300 - 9 400 руб.
- 1K20/30 + радиодатчик 500 - 10 700 руб.

Обязательная информация

Кол-во: 1 + - **Добавить в корзину**

Добавить в избранное

Отправлено вам сообщением

В связи с нестабильной ситуацией на рынке насосной продукции цены могут быть действительными. Обязательны уточнить цены у менеджера!

Линия информации ☎ +7 (840) 123-92-77 ☎ +7 (840) 100-43-52 ☎ Общий отдел

Регистрация | Авторизация

ТЕХНОПРОМ Поиск товаров

Меню Главная О компании Акции Оплата и Доставка Обмен и Возврат Контакты Статьи Отзывы

Последнее поступление

Насос 9L8 12-255-60
387 400 руб.

Насос 9L8 12-255-60
387 400 руб.

Насос Kc20-50
Добавить отзыв

103 800 руб.

Упаковка: 1 шт.

- Насос - 700 руб.
- Насос Kc20-50 + радиодатчик 200 - 11 700 руб.

Обязательная информация

Кол-во: 1 + - **Добавить в корзину**

Добавить в избранное

Отправлено вам сообщением

Описание Характеристики Отзывы Материалы

Конденсатный насос Kc20-50
Насос Kc20-50

3.0... ПУЛЬС СДН

Добавьте в избранное и не забудьте поделиться

Результат

Почему не получается купить АИСТ-Тайп

Сортировать и фильтровать товары

В избранное

Полупроводниковый диод импульсный ШИМ-ШИМ 100 В 10 А 500 В 1000 мА

от 53 064 руб./шт.

В наличии 1 шт.

Полупроводниковый диод импульсный ШИМ-ШИМ 100 В 10 А 500 В 1000 мА

от 9 500 руб./шт.

В наличии 1 шт.

Полупроводниковый диод импульсный ШИМ-ШИМ 100 В 10 А 500 В 1000 мА

от 12 500 руб./шт.

В наличии 1 шт.

Транзистор импульсный NPN 30 В 10 А 50 В 10 А

от 12 250 руб./шт.

В наличии 1 шт.

Как подобрать продукты с помощью Пульса цен?

Меню

Обзор

3.0... ПУЛЬС СДН

Добавьте в избранное и не забудьте поделиться

Результат

Почему не получается купить АИСТ-Тайп

Сортировать и фильтровать товары

Меню

Почему не получается купить АИСТ-Тайп

от 9 900 руб./шт.

В наличии 1 шт.

Почему не получается купить АИСТ-Тайп

от 9 900 руб./шт.

В наличии 1 шт.

Почему не получается купить АИСТ-Тайп

от 9 900 руб./шт.

В наличии 1 шт.

Почему не получается купить АИСТ-Тайп

от 12 250 руб./шт.

В наличии 1 шт.

Как подобрать продукты с помощью Пульса цен?

Меню

Обзор

https://www.kit.ru/catalog/boilers/boiler-deaerator/boiler-deaerator-atmospheric/baki-deaeratsionnye-ada/

Объем бака, л:

- 2
- 4
- 8
- 15
- 25
- 35
- 50
- 75

Категории товаров:

- Газовые котлы
- Индивидуальные котлы
- Печи и котлы на дровах

Показать на странице 50

2 272 400 руб. Бак деаэрационный БДА-75

1 376 400 руб. Бак деаэрационный БДА-50

1 180 100 руб. Бак деаэрационный БДА-35

724 000 руб. Бак деаэрационный БДА-25

552 900 руб. Бак деаэрационный БДА-15

373 700 руб. Бак деаэрационный БДА-8

214 900 руб. Бак деаэрационный БДА-4

175 400 руб. Бак деаэрационный БДА-2

Бак деаэрационный БДА (техническое описание, условия эксплуатации, технические характеристики, комплектация, документация, ГОСТ 19905-03)

Назначение бака деаэрационного БДА

https://www.kit.ru/catalog/pumps/

Меню Главная Компания Акции Оплата и Доставка Обмен и Возврат Контакты Статьи Отзывы

Последнее поступление

Насос ЭИВ 12-255-66 387 400 руб.

Насос ЭИВ 12-250-140 576 900 руб.

Насос Кс12-110 97 550 руб.

Двухфазный

15 900 руб.

Добавить в корзину

Описание Характеристики Отзывы Мать и товарищ

Конденсатный насос Кс12-110

Насос Кс12-110

Центробежный конденсатный насос типа Кс12 предназначен для перекачивания конденсата в котельных сетях тепловых электростанций, функционирующих на буржуйных котлах, а также жидкостей, содержащих конденсатом воды, в системах автоматизации и управления твердотопливными котлами. Двухфазный насос имеет водостойкий корпус и выполнен из высокопрочных материалов. Конденсатный насос Кс12-110 имеет следующие характеристики:



Механические фильтры для котельной

Фильтр по параметрам



- БВК-10
- БВК-11
- БВК-12
- БВК-13
- БВК-14
- БВК-15
- БВК-16
- БВК-17
- БВК-18
- БВК-19
- БВК-20
- БВК-21
- БВК-22
- БВК-23
- БВК-24
- БВК-25
- БВК-26
- БВК-27
- БВК-28
- БВК-29
- БВК-30
- БВК-31
- БВК-32
- БВК-33
- БВК-34
- БВК-35
- БВК-36
- БВК-37
- БВК-38
- БВК-39
- БВК-40
- БВК-41
- БВК-42
- БВК-43
- БВК-44
- БВК-45
- БВК-46
- БВК-47
- БВК-48
- БВК-49
- БВК-50
- БВК-51
- БВК-52
- БВК-53
- БВК-54
- БВК-55
- БВК-56
- БВК-57
- БВК-58
- БВК-59
- БВК-60
- БВК-61
- БВК-62
- БВК-63
- БВК-64
- БВК-65
- БВК-66
- БВК-67
- БВК-68
- БВК-69
- БВК-70
- БВК-71
- БВК-72
- БВК-73
- БВК-74
- БВК-75
- БВК-76
- БВК-77
- БВК-78
- БВК-79
- БВК-80
- БВК-81
- БВК-82
- БВК-83
- БВК-84
- БВК-85
- БВК-86
- БВК-87
- БВК-88
- БВК-89
- БВК-90
- БВК-91
- БВК-92
- БВК-93
- БВК-94
- БВК-95
- БВК-96
- БВК-97
- БВК-98
- БВК-99
- БВК-100

Найти

BWT Multigran M 65 100 мм	BWT Multigran M 80 100 мм	BWT Multigran M 65 200 мм	BWT Multigran M 80 200 мм
131 440 руб.	136 160 руб.	131 440 руб.	136 160 руб.
BWT Multigran M 100	BWT Multigran M 125	BWT Multigran M 150	BWT Multigran A7 65 100 мм
175 120 руб.	219 840 руб.	233 520 руб.	214 000 руб.

Точильный многофункциональный станок PATRIOT BG110 160301503

Код товара: 1559233 ★★★★ 20 отзывов 17 вопросов



Гарантия производителя 2 года

Тип для инструмента
Мощность двигателя: 160 Вт
Тип шпинделя: электромеханический
Напряжение: 220 В
Передаточный механизм: прямая
Угловая скорость шпинделя: 8000 об/мин
Размер делительного круга: 50 мм
Все характеристики >

Еще варианты Сравнить

Лучшая цена

3 890 р.

Прогнозируемая стоимость доставки

В корзину

Быстрый заказ

Скидка до 10% в подарок - только в 1 магазине

Наши клиенты любят

В наличии 3 шт.

Есть на складе 3 шт.

Самовывоз: 4 адреса из 1 магазина

Курьером: сегодня от 150 р

СЕМАНТИКА И УПАКОВКА

ОТЗЫВЫ

ВЫБРАТЬ МАТЕРИАЛ

ВЫБРАТЬ ЦВЕТ

ОТЗЫВЫ И ОТЗЫВЫ

СЕРВИС

Точильный многофункциональный станок PATRIOT BG110 160301503 оснащается гибким валом длиной 1950 мм, что расширяет возможности применения. Многооборотный коленчатый агрегат отличается простотой сборки и транспортировки. Стационарный корпус обеспечивает надежную фиксацию и предотвращает вибрацию. Углы для инструмента и плоскостная лопатка

См. также другие товары в разделе

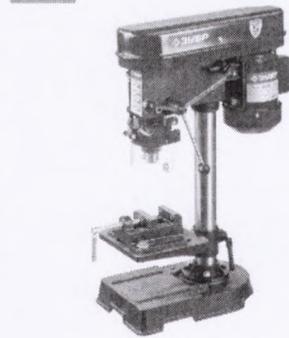
Производитель

Патриот

Сравнить

Сверлильный станок Зубр безопасный выключатель, 5 скоростей, патрон 13 мм, 350Вт ЗСС-350

Код товара: 1308067 ★★★★ 40 отзывов 19 вопросов



Гарантия производителя 3 лет

Мощность: 350 Вт
Напряжение: 220 В
Тип зажимного патрона: искрогонный
Угловая скорость шпинделя: 2650 об/мин
Число скоростей: 5
Размер рабочей шпинделя: 13x150 мм
Вес нетто: 14,4 кг
Все характеристики >

Еще варианты Сравнить

11 720 р.

Прогнозируемая стоимость доставки

В корзину

Быстрый заказ

Скидка до 10% в подарок - только в 1 магазине

Наши клиенты любят

В наличии 25 шт.

Есть на складе 25 шт.

Самовывоз: 4 адреса из 1 магазина

Курьером: сегодня от 150 р

Сравнить

15 599 р

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЗАКАЗЧИКА

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок)

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	28.10.2022
Регистрационный номер	***_***/***_*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	28.10.2022
Дата получения запроса органом регистрации прав	28.10.2022

Сведения об объекте недвижимости - земельном участке

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	27.09.2022 17:32:28
Кадастровый номер	40:03:110601:1073
Номер кадастрового квартала	40:03:110601
Вид объекта недвижимости	002001001000, Земельный участок
Вид земельного участка	01, Землепользование
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	40:03:000000:2040, 40:03:111401:197
Вид категории	003002000000, Земли населенных пунктов
По документу	для размещения и обслуживания котельной
Площадь	009, Уточненная площадь
Значение в кв. метрах	6970
Погрешность	29
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Российская Федерация, Калужская область, Боровский р-н, г. Балабаново, ул.Московская
Кадастровая стоимость	9234762.1
Сведения о части объекта недвижимости	
Порядковый номер части	1
инвентарный номер	40:03-6.913-ЧЗУ1
Дата внесения	27.09.2022
Площадь	009, Уточненная площадь
Значение в кв. метрах	91
Номер	40:03-6.913
Сведения о части объекта недвижимости	
Порядковый номер части	2
инвентарный номер	40:03-6.105-ЧЗУ2
Дата внесения	27.09.2022
Площадь	009, Уточненная площадь
Значение в кв. метрах	705
Номер	40:03-6.105
Сведения о части объекта недвижимости	
Порядковый номер части	3
инвентарный номер	40:03-6.942-ЧЗУ3
Дата внесения	27.09.2022
Площадь	009, Уточненная площадь
Значение в кв. метрах	87
Номер	40:03-6.942

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	27.09.2022 17:32:28
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	40:03:110601:1073-40/104/2022-1
Сведения о правообладателе	Муниципальное образование городского поселения "Город Балабаново" Боровского района Калужской области

Статус записи об объекте недвижимости

Наименование	Значение
--------------	----------

Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
---------------------------------------	--

Земельные участки

Номер точки	X	Y	Описание закреп.	Погрешность, м
-------------	---	---	------------------	----------------

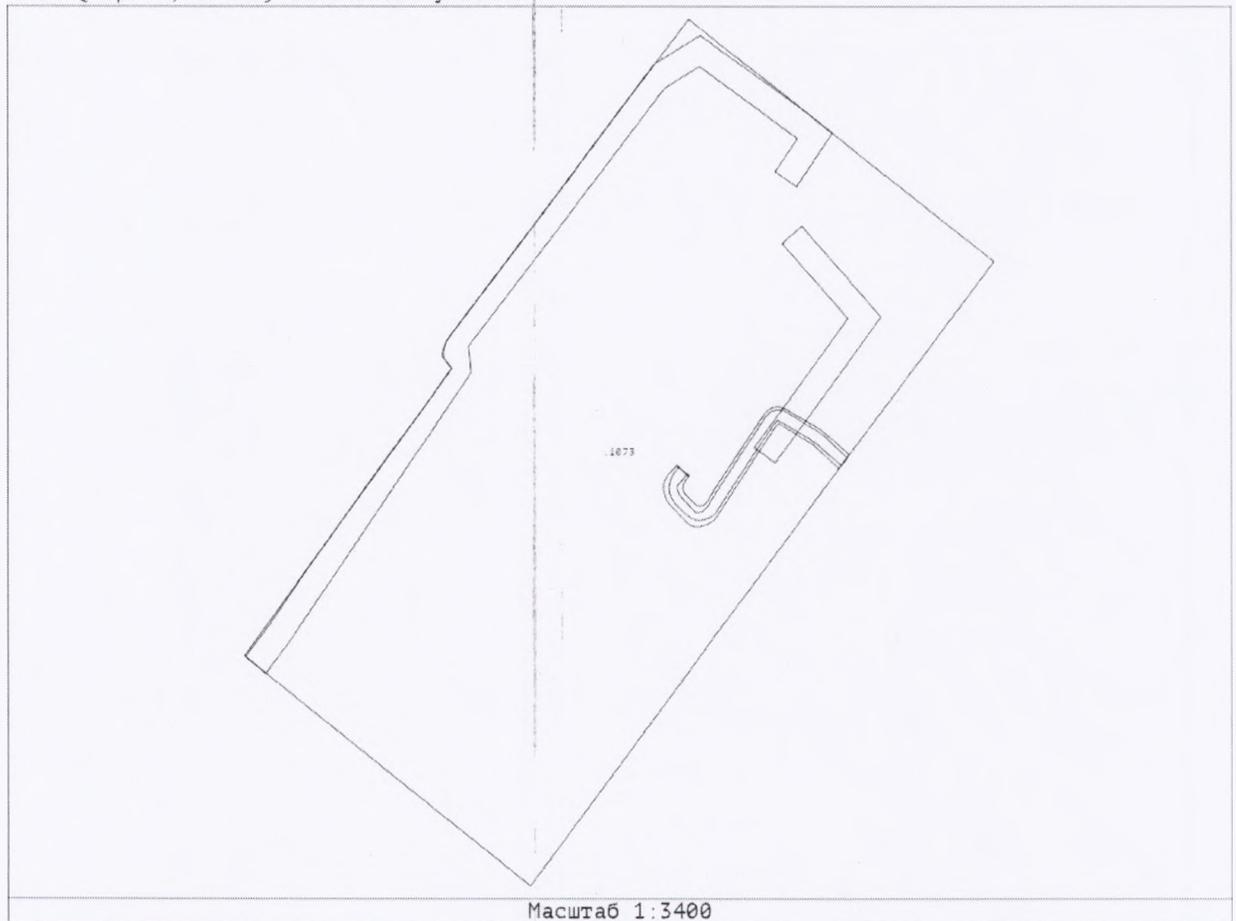
40:03:110601:1073

Система координат:				
МСК-40, зона 1 код 40.1				
1				
1	506119.15	1325473.18	-	0,1
2	506168.06	1325510.77	-	0,1
3	506137.20	1325550.34	-	0,1
4	506131.30	1325557.91	-	0,1
5	506036.05	1325486.09	-	0,1
6	506071.01	1325441.91	-	0,1
7	506114.28	1325473.52	-	0,1
8	506114.94	1325474.00	-	0,1
9	506116.90	1325472.46	-	0,1
Сведения о частях				
1				
1	506101.23	1325535.24	-	0
2	506099.54	1325533.97	-	0
3	506103.02	1325530.29	-	0
4	506103.37	1325529.83	-	0
5	506106.44	1325524.87	-	0
6	506106.52	1325524.71	-	0
7	506106.37	1325524.43	-	0
8	506106.10	1325524.21	-	0
9	506105.61	1325523.92	-	0
10	506092.40	1325515.20	-	0
11	506091.85	1325514.72	-	0
12	506091.38	1325514.12	-	0
13	506091.03	1325513.42	-	0
14	506090.85	1325512.85	-	0
15	506090.73	1325512.26	-	0
16	506090.76	1325511.64	-	0
17	506090.92	1325511.07	-	0
18	506091.27	1325510.46	-	0
19	506093.86	1325507.93	-	0
20	506094.57	1325507.39	-	0
21	506095.22	1325507.09	-	0
22	506095.84	1325506.91	-	0
23	506096.60	1325506.80	-	0
24	506097.42	1325506.89	-	0
25	506098.08	1325507.19	-	0
26	506098.65	1325507.59	-	0
27	506099.49	1325508.32	-	0
28	506100.09	1325508.89	-	0
29	506098.62	1325510.40	-	0
30	506098.07	1325509.87	-	0
31	506097.36	1325509.26	-	0
32	506097.03	1325509.02	-	0
33	506096.85	1325508.94	-	0
34	506096.65	1325508.91	-	0
35	506096.29	1325508.97	-	0
36	506095.96	1325509.07	-	0
37	506095.65	1325509.21	-	0
38	506095.23	1325509.53	-	0
39	506092.94	1325511.76	-	0
40	506092.87	1325511.88	-	0
41	506092.85	1325511.98	-	0

42	506092.84	1325512.10	-	0
43	506092.88	1325512.32	-	0
44	506092.98	1325512.63	-	0
45	506093.16	1325512.99	-	0
46	506093.38	1325513.27	-	0
47	506093.67	1325513.53	-	0
48	506106.72	1325522.13	-	0
49	506107.31	1325522.48	-	0
50	506107.84	1325522.92	-	0
51	506108.32	1325523.47	-	0
52	506108.62	1325524.16	-	0
53	506108.64	1325524.77	-	0
54	506108.53	1325525.36	-	0
55	506108.30	1325525.87	-	0
56	506105.10	1325531.03	-	0
57	506104.62	1325531.65	-	0
1				
1	506134.03	1325525.25	-	0
2	506136.69	1325528.25	-	0
3	506122.82	1325540.52	-	0
4	506100.43	1325524.10	-	0
5	506102.79	1325520.88	-	0
6	506122.58	1325535.38	-	0
2				
1	506119.15	1325473.18	-	0
2	506161.29	1325505.57	-	0
3	506165.62	1325512.57	-	0
4	506153.50	1325529.44	-	0
5	506150.72	1325533.00	-	0
6	506142.65	1325527.44	-	0
7	506144.91	1325524.14	-	0
8	506149.91	1325527.58	-	0
9	506160.82	1325512.41	-	0
10	506157.50	1325507.04	-	0
11	506118.36	1325476.62	-	0
12	506114.30	1325477.00	-	0
13	506073.08	1325448.77	-	0
14	506068.41	1325445.19	-	0
15	506070.89	1325442.06	-	0
16	506075.42	1325445.53	-	0
17	506084.09	1325451.47	-	0
18	506114.28	1325473.52	-	0
19	506114.94	1325474.00	-	0
20	506116.50	1325472.78	-	0
21	506117.58	1325472.68	-	0
1				
1	506101.70	1325535.59	-	0
2	506100.02	1325534.32	-	0
3	506103.40	1325530.51	-	0
4	506104.28	1325529.26	-	0
5	506107.04	1325524.51	-	0
6	506106.26	1325523.80	-	0
7	506092.94	1325514.99	-	0
8	506092.22	1325514.20	-	0
9	506091.83	1325513.23	-	0
10	506091.66	1325512.21	-	0
11	506092.01	1325511.07	-	0
12	506092.66	1325510.21	-	0
13	506094.33	1325508.51	-	0
14	506095.34	1325507.90	-	0
15	506096.12	1325507.68	-	0

16	506096.92	1325507.68	-	0
17	506097.95	1325507.94	-	0
18	506098.92	1325508.46	-	0
19	506099.77	1325509.12	-	0
20	506098.47	1325510.78	-	0
21	506097.77	1325510.22	-	0
22	506097.18	1325509.91	-	0
23	506096.66	1325509.78	-	0
24	506096.41	1325509.78	-	0
25	506096.18	1325509.84	-	0
26	506095.64	1325510.17	-	0
27	506094.26	1325511.58	-	0
28	506093.89	1325512.07	-	0
29	506093.86	1325512.63	-	0
30	506093.96	1325512.90	-	0
31	506094.16	1325513.21	-	0
32	506094.32	1325513.39	-	0
33	506107.51	1325522.11	-	0
34	506108.42	1325522.86	-	0
35	506108.95	1325523.57	-	0
36	506109.15	1325524.55	-	0
37	506108.95	1325525.40	-	0
38	506106.05	1325530.40	-	0
39	506105.04	1325531.82	-	0

План (чертеж, схема) земельного участка



Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание)

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	28.10.2022
Регистрационный номер	****-****/****-*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	28.10.2022
Дата получения запроса органом регистрации прав	28.10.2022

Сведения об объекте недвижимости - здании

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	28.02.2014 0:00:00
Кадастровый номер	40:03:111401:197
Номер кадастрового квартала	40:03:111401
Вид объекта недвижимости	002001002000, Здание
Кадастровые номера иных объектов недвижимости (земельных участков), в пределах которых расположен объект недвижимости	40:03:110601:1073
Ранее присвоенные номера	01, Инвентарный номер. 956/13
Площадь, в кв. метрах	1368.1
Количество этажей (в том числе подземных)	3
Назначение здания	204001000000, Нежилое
Наименование здания	здание котельной с тремя наземными емкостями и одним баком
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Калужская обл., Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская
Кадастровая стоимость	7090397.15
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	29.10.2004 0:00:00
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	40-01/03-03/2004-426
Сведения о правообладателе	Муниципальное образование городского поселения "Город Балабаново" Боровского района Калужской области

Статус записи об объекте недвижимости

Наименование	Значение
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сооружение)

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	28.10.2022
Регистрационный номер	****_****/****_*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	28.10.2022
Дата получения запроса органом регистрации прав	28.10.2022

Сведения об объекте недвижимости - сооружении

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	28.02.2014 15:43:09
Кадастровый номер	40:03:111401:191
Номер кадастрового квартала	40:03:111401
Вид объекта недвижимости	002001004000, Сооружение
Ранее присвоенные номера	01, Инвентарный номер, 956/2
Площадь в кв. метрах	798
Назначение сооружения	Производственного (промышленного) назначения
Наименование сооружения	сооружение бетонного покрытия территории котельной и ограждения котельной
ОКАТО	29206505000
Код КЛАДР	40004002000001600
Код региона	40, Калужская область
Район	р-н, Боровский
Муниципальное образование	г, Балабаново
Улица	ул, Московская
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Калужская область, Боровский район, г.Балабаново, ул.Московская
Кадастровая стоимость	3851738.52
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	19.11.2004 0:00:00
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	40-01/03-03/2004-429
Сведения о правообладателе	Муниципальное образование городского поселения "Город Балабаново" Боровского района Калужской области

Статус записи об объекте недвижимости

Наименование	Значение
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание)

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	30.01.2023
Регистрационный номер	****_***/*_****_*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	03.02.2023
Дата получения запроса органом регистрации прав	03.02.2023

Сведения об объекте недвижимости - здании

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	28.02.2014 0:00:00
Кадастровый номер	40:03:111401:194
Номер кадастрового квартала	40:03:111401
Вид объекта недвижимости	002001002000, Здание
Ранее присвоенные номера	01, Инвентарный номер, 956/15
Площадь, в кв. метрах	86.9
Количество этажей (в том числе подземных)	1
Назначение здания	204001000000, Нежилое
Наименование здания	хранилище мазута
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Калужская обл., Боровский район, г. Балабаново, ул. Московская
Кадастровая стоимость	712776.39

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	19.11.2004 0:00:00
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	40-01/03-03/2004-433
Сведения о правообладателе	Муниципальное образование городского поселения "Город Балабаново" Боровского района Калужской области

Статус записи об объекте недвижимости

Наименование	Значение
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание)

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	30.01.2023
Регистрационный номер	****_***/****_*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	03.02.2023
Дата получения запроса органом регистрации прав	03.02.2023

Сведения об объекте недвижимости - здании

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	22.07.2011 12:03:49
Кадастровый номер	40:03:110601:236
Номер кадастрового квартала	40:03:110601
Вид объекта недвижимости	002001002000, Здание
Ранее присвоенные номера	01, Инвентарный номер, 956-11, 01, Инвентарный номер, 956/14, 03, Кадастровый номер, 40:03:110601:0:12
Площадь, в кв. метрах	22,4
Количество этажей (в том числе подземных)	1
Назначение здания	204001000000, Нежилое
Наименование здания	технический водовод с механической очисткой
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Калужская обл, р-н Боровский, г Балабаново, ул Московская
Кадастровая стоимость	37844,35

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	19.11.2004 0:00:00
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	40-01/03-03/2004-434
Сведения о правообладателе	Муниципальное образование городского поселения "Город Балабаново" Боровского района Калужской области

Статус записи об объекте недвижимости

Наименование	Значение
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сооружение)

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	30.01.2023
Регистрационный номер	****_***/****_*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	03.02.2023
Дата получения запроса органом регистрации прав	03.02.2023

Сведения об объекте недвижимости - сооружении

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	22.07.2011 0:00:00
Кадастровый номер	40:03:110601:237
Номер кадастрового квартала	40:03:110601
Вид объекта недвижимости	002001004000, Сооружение
Ранее присвоенные номера	01, Инвентарный номер, 956-11, 01, Инвентарный номер, 956/16, 03, Кадастровый номер, 40:03:110601:0:14
Площадь в кв. метрах	86
Количество этажей (в том числе подземных)	1
Назначение сооружения	резервуар
Наименование сооружения	емкости для мазута
ОКАТО	29206505000
Код КЛАДР	40004002000001600
Код региона	40, Калужская область
Район	р-н, Боровский
Муниципальное образование	г, Балабаново
Улица	ул, Московская
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Калужская область, р-н Боровский, г Балабаново, ул Московская
Кадастровая стоимость	455584.14

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	19.11.2004 0:00:00
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	40-01/03-03/2004-430
Сведения о правообладателе	Муниципальное образование городского поселения "Город Балабаново" Боровского района Калужской области

Статус записи об объекте недвижимости

Наименование	Значение
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание)

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	30.01.2023
Регистрационный номер	****-***/*-****-*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	03.02.2023
Дата получения запроса органом регистрации прав	03.02.2023

Сведения об объекте недвижимости - здании

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	22.07.2011 12:03:50
Кадастровый номер	40:03:110601:243
Номер кадастрового квартала	40:03:110601
Вид объекта недвижимости	002001002000, Здание
Ранее присвоенные номера	01, Инвентарный номер, 956-11, 01, Инвентарный номер, 956/17, 03, Кадастровый номер, 40:03:110601:0:15
Площадь, в кв. метрах	25.2
Количество этажей (в том числе подземных)	1
Назначение здания	204001000000, Нежилое
Наименование здания	здание насосной станции с оборудованием
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Калужская обл, р-н Боровский, г Балабаново, ул Московская
Кадастровая стоимость	298622.02

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	19.11.2004 0:00:00
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	40-01/03-03/2004-435
Сведения о правообладателе	Муниципальное образование городского поселения "Город Балабаново" Боровского района Калужской области

Статус записи об объекте недвижимости

Наименование	Значение
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	Единица измерения	2021 г.	2020 г.	2019 г.
			3	4	5
1	Земельный участок				
	площадь	кв. м			
	площадь (по кадастру)	кв. м			
2	Площадь участка				
	площадь (по кадастру)	кв. м			
	площадь (по кадастру) типа объектов	кв. м			
3	Транспортные средства				
	автомобильный транспорт				
	автомобиль	шт.			
	мотоцикл	шт.			
	автомобиль	шт.			
	мотоцикл	шт.			
	транспортные средства по ввозу				
	от полевой стороны				
	автомобиль	шт.			
	мотоцикл	шт.			
4	Специальные средства				
	а) автомобильный транспорт				
	мотоцикл	шт.			
	автомобиль полевой стороны	шт.			
	автомобиль полевой стороны	шт.			
	мотоцикл полевой стороны	шт.			
	мотоцикл полевой стороны	шт.			
5	Транспортные средства				
	автомобиль	шт.			
6	Средства под залог				
	ипотека	шт.			
	ипотека	шт.			

3

		III. Экономические показатели программы (в руб. и в %)	
1	2	3	4
			5
6	7	8	9
			10
11	12	13	14
			15
16	17	18	19
			20
21	22	23	24
			25
26	27	28	29
			30
31	32	33	34
			35
36	37	38	39
			40
41	42	43	44
			45
46	47	48	49
			50
51	52	53	54
			55
56	57	58	59
			60
61	62	63	64
			65
66	67	68	69
			70
71	72	73	74
			75
76	77	78	79
			80
81	82	83	84
			85
86	87	88	89
			90
91	92	93	94
			95
96	97	98	99
			100
101	102	103	104
			105
106	107	108	109
			110
111	112	113	114
			115
116	117	118	119
			120
121	122	123	124
			125
126	127	128	129
			130
131	132	133	134
			135
136	137	138	139
			140
141	142	143	144
			145
146	147	148	149
			150
151	152	153	154
			155
156	157	158	159
			160
161	162	163	164
			165
166	167	168	169
			170
171	172	173	174
			175
176	177	178	179
			180
181	182	183	184
			185
186	187	188	189
			190
191	192	193	194
			195
196	197	198	199
			200
201	202	203	204
			205
206	207	208	209
			210
211	212	213	214
			215
216	217	218	219
			220
221	222	223	224
			225
226	227	228	229
			230
231	232	233	234
			235
236	237	238	239
			240
241	242	243	244
			245
246	247	248	249
			250
251	252	253	254
			255
256	257	258	259
			260
261	262	263	264
			265
266	267	268	269
			270
271	272	273	274
			275
276	277	278	279
			280
281	282	283	284
			285
286	287	288	289
			290
291	292	293	294
			295
296	297	298	299
			300
301	302	303	304
			305
306	307	308	309
			310
311	312	313	314
			315
316	317	318	319
			320
321	322	323	324
			325
326	327	328	329
			330
329	330	331	332
			333
332	333	334	335
			336
335	336	337	338
			339
338	339	340	341
			342
341	342	343	344
			345
344	345	346	347
			348
347	348	349	350
			351
350	351	352	353
			354
353	354	355	356
			357
356	357	358	359
			360
359	360	361	362
			363
362	363	364	365
			366
365	366	367	368
			369
368	369	370	371
			372
371	372	373	374
			375
374	375	376	377
			378
377	378	379	380
			381
380	381	382	383
			384
383	384	385	386
			387
386	387	388	389
			390
389	390	391	392
			393
392	393	394	395
			396
395	396	397	398
			399
398	399	400	401
			402
401	402	403	404
			405
404	405	406	407
			408
407	408	409	410
			411
410	411	412	413
			414
413	414	415	416
			417
416	417	418	419
			420
419	420	421	422
			423
422	423	424	425
			426
425	426	427	428
			429
428	429	430	431
			432
431	432	433	434
			435
434	435	436	437
			438
437	438	439	440
			441
440	441	442	443
			444
443	444	445	446
			447
446	447	448	449
			450
449	450	451	452
			453
452	453	454	455
			456
455	456	457	458
			459
458	459	460	461
			462
461	462	463	464
			465
464	465	466	467
			468
467	468	469	470
			471
470	471	472	473
			474
473	474	475	476
			477
476	477	478	479
			480
479	480	481	482
			483
482	483	484	485
			486
485	486	487	488
			489
488	489	490	491
			492
491	492	493	494
			495
494	495	496	497
			498
497	498	499	500
			501
500	501	502	503
			504
503	504	505	506
			507
506	507	508	509
			510
509	510	511	512
			513
512	513	514	515
			516
515	516	517	518
			519
518	519	520	521
			522
521	522	523	524
			525
524	525	526	527
			528
527	528	529	530
			531
530	531	532	533
			534
533	534	535	536
			537
536	537	538	539
			540
539	540	541	542
			543
542	543	544	545
			546
545	546	547	548
			549
548	549	550	551
			552
551	552	553	554
			555
554	555	556	557
			558
557	558	559	560
			561
560	561	562	563
			564
563	564	565	566
			567
566	567	568	569
			570
569	570	571	572
			573
572	573	574	575
			576
575	576	577	578
			579
578	579	580	581
			582
581	582	583	584
			585
584	585	586	587
			588
587	588	589	590
			591
590	591	592	593
			594
593	594	595	596
			597
596	597	598	599
			600
599	600	601	602
			603
602	603	604	605
			606
605	606	607	608
			609
608	609	610	611
			612
611	612	613	614
			615
614	615	616	617
			618
617	618	619	620
			621
620	621	622	623
			624
623	624	625	626
			627
626	627	628	629
			630
629	630	631	632
			633
632	633	634	635
			636
635	636	637	638
			639
638	639	640	641
			642
641	642	643	644
			645
644	645	646	647
			648
647	648	649	650
			651
650	651	652	653
			654
653	654	655	656
			657
656	657	658	659
			660
659	660	661	662
			663
662	663	664	665
			666
665	666	667	668
			669
668	669	670	671
			672
671	672	673	674
			675

ерегоукрепительных сооружений, плотин, дамб и стоимость (руб.)

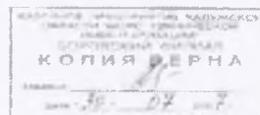
№ 10.02.02-11-49992

К-4134

10	11	12	13	14	15	16	17	Повредки					23	24	25	26	
								18	19	20	21	22					
		701		11	1	700	75000							49000	49000	40	444434 312 43
		679		18	20	101	26,5							24,5	247 391	40	205415 226 60
														Вед.01	440830		665049 325 00

КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ САЛУЖСКОЕ
 ОБЛАСТНОЕ ФИЛИАЛ
 ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ
 КОМПЛЕКТОВАНИЕ
 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
 ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 ИЗМЕНЕНИЯ В ЛЕССИОНАХ

КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ
"БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"
БОРОВСКИЙ ФИЛИАЛ



Калужская область

Боровский район

Населенный пункт: Балабаново

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Котельную

улица Московская

Инвентарный номер	956					
Кадастровый номер	40	03	111401	0162	956/13	1000
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "10" июля 2007 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

Номер отчета 30-2022/1

Дата составления отчета – 21.02.2022г.

3
VII. Описание конструктивных элементов здания и определение вклада

стр. 133 Год постройки - 1962-1969 Число этажей - 2
Группа капитальности Вид внутренней отделки простей

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
									10	11
1	Фундамент	железобетонная плита		1	0,01	1	40	100		
2	Напольное и перекрытие	линолеум с 1,5к		1	0,01	1	40	100		
	Перегородка									
	Черепица	деревянная		1	0,01	1	40	100		
3	Междуэтажное	железобетонная						10		
	Подвалитие									
	Ступени	бетонная вощенная		1	0,01	1	40	100		
4	Двери	деревянные		1	0,01	1	40	100		
	Окна	2 е стекло		1	0,01	1	40	100		
	Двери	простей						40		
7	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска стен		1	0,01	1	40	100		
	Полы	бетонные								
	Водопровод	центральная								
	Вентиляция	центральная								
	Теплые полы									
	Телекоммуникации	кабельная проводка						25		
	Вентиляция	приточно-вытяжная								
9	Прочие работы	отделка		1	0,01	1	40	100		
	Итого:									

Вклад вклада, приведенный к 100 по формуле

$$\frac{\text{Процент вклада (гр. 9)} \times 100}{\text{Удельный вес (гр. 7)}} = 40 \cdot 100$$