

О Т Ч Ё Т №2501/ИМ

об оценке рыночной стоимости

**объектов основных средств МУП Люберецкое ДЭП
в количестве 5-ти единиц**

Дата оценки: 01 февраля 2021 года

Дата составления отчета: 04 февраля 2021 года

Исполнитель: ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

Заказчик: МУП «Люберецкое ДЭП»

2021 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы	3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки	3
2. Задание на оценку	5
2.1. Объекты оценки	5
2.2. Имущественные права на объекты оценки	5
2.3. Цель оценки	5
2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	5
2.5. Вид стоимости	5
2.6. Дата оценки	6
2.7. Срок проведения оценки	6
2.8. Допущения и ограничивающие условия	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	7
3.1. Реквизиты Заказчика	7
3.2. Реквизиты Исполнителя	7
3.3. Сведения об Оценщике	8
4. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки	9
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности.....	11
6. Описание объектов оценки	12
6.1. Юридическое описание объектов оценки	12
6.2. Местоположение объектов оценки	13
6.3. Техничко-экономическое описание объектов недвижимости	15
6.4. Техничко-экономическое описание объектов движимого имущества	17
7. Анализ Рынка объектов оценки.....	18
7.1. Описание региона расположения объекта недвижимости	18
7.2. Краткий обзор экономической ситуации	20
7.3. Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД	25
7.4. Рынок купли-продажи объектов движимого имущества	30
8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	32
9. Расчет рыночной стоимости объектов оценки.....	34
9.1. Описание последовательности определения стоимости объектов оценки	34
9.2. Затратный подход	35
9.2.1. Объекты недвижимого имущества	35
9.2.2. Объекты движимого имущества	45
9.2.3. Итоговое заключение о стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода.....	53
9.3. Сравнительный подход	54
9.3.1. Объекты недвижимого имущества	54
9.3.2. Объекты движимого имущества	55
9.4. Доходный подход	56
9.4.1. Объекты недвижимости	56
9.4.2. Объекты движимого имущества	57
9.5. Согласование результатов расчетов и заключение о рыночной стоимости объектов оценки	58
10. Список используемой литературы	60

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

На основании договора на оказание оценочных услуг №2501/ИМ от 25 января 2021г. Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консалтинговое предприятие «Экспертиза и оценка» в лице оценщика Пылайкова Андрея Игоревича произвело оценку рыночной стоимости объектов основных средств (объектов недвижимого и движимого имущества) МУП «Люберецкое ДЭП» в количестве 5-ти единиц¹. Перечень объектов оценки с указанием их инвентарных номеров представлен в таблице 1 отчета.

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

При оценке рыночной стоимости объектов оценки Оценщиком применены затратный, сравнительный и доходный подходы или обоснован отказ от их применения. В результате применения различных подходов к оценке получены следующие величины рыночной стоимости объектов основных средств, которые представлены в следующей таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта основных средств	Инвентарный номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом округления ² , руб.
1	Теплотрасса ул.Транспортная 1, стр.1 ³	00-000152	1 256 396,96	не применялся	не применялся	1 256 397
2	Низковольтный кабель	000000066	70 200,27	не применялся	не применялся	70 200
3	Высоковольтный кабель	000000070	74 554,95	не применялся	не применялся	74 555
4	Теплосчетчик ВИС.Т ТС-200-Е2Ду 80/80	00-000151	37 382,03	не применялся	не применялся	37 382
5	Трансформаторная подстанция БКТП	00-000131	1 141 465,47	не применялся	не применялся	1 141 465
-	ИТОГО	-	-	-	-	2 579 999

1.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки

В результате согласования величин рыночных стоимостей объектов оценки, полученных при применении различных подходов, получены итоговые величины рыночных стоимостей объектов оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов основных средств в месте оценки (Российская Федерация, Центральный Федеральный округ, Московская область) на дату оценки 01.02.2021г. составила с учетом округления:

2 579 999 (Два миллиона пятьсот семьдесят девять тысяч девятьсот девяносто девять) рублей.

Стоимость отдельных объектов основных средств с указанием их инвентарных номеров представлена в таблице 1 отчета.

Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

¹ Далее Объекты оценки

² В соответствии с обычаями делового оборота округление проводится до целых рублей (без копеек)

³ Далее по тексту - Теплотрасса

Следует принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от рыночной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки

Оценка произведена специалистом-оценщиком, имеющим профессиональное образование в области оценки:

Пылайковым Андреем Игоревичем. Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 346904 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права 05.04.2003 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №010745-1 от 17.04.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», действителен до 17 апреля 2021 года.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004952-2 от 15.03.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», действителен до 15 марта 2021 года.

Оценщик

_____/Пылайков А.И./

Директор

_____/Пылайков А.И./



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объекты оценки

Оценке рыночной стоимости подлежат **объекты основных средств** МУП «Люберецкое ДЭП» **в количестве 5-ти единиц**, состоящие из объектов недвижимого и движимого имущества. Перечень объектов оценки с указанием их инвентарных номеров представлен в таблице 1 отчета.

Описание объектов, их местоположение, назначение, физические и технические характеристики, характер существующего использования приведены ниже в Разделе 6 отчета.

2.2. Имущественные права на объекты оценки

Объекты оценки принадлежат на праве собственности Муниципальному унитарному предприятию города Люберцы «Люберецкое дорожно-эксплуатационное предприятие»⁴ (Заказчик, реквизиты см. в Разделе 3.1 настоящего Отчета) в соответствии с Инвентаризационной описью основных средств №5 от 01.04.2019 года.

Копия документа представлена в Приложении к отчету.

2.3. Цель оценки

В соответствии с ФСО-2 п.3 целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки в месте оценки (Российская Федерация, Центральный Федеральный округ, Московская область) для целей их продажи (реализации оцениваемого имущества).

2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

В соответствии с ФСО-2 п.4 результат настоящей оценки рыночной стоимости объектов оценки будет использован при продаже (реализации) оцениваемого имущества.

Связанные с этим ограничения и допущения оговариваются в Разделе 4 настоящего отчета.

2.5. Вид стоимости

Оценке подлежит *рыночная стоимость* объектов оценки на дату оценки в месте оценки в соответствии с целью, принятыми допущениями и ограничивающими условиями.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой 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 в форме 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».

Аналогичное определение содержится в Федеральном стандарте оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298.

⁴ Далее - Общество

2.6. Дата оценки

Исходя из цели оценки, стоимость объектов оценки определяется по состоянию на – 01.02.2021 г.⁵

2.7. Срок проведения оценки

Работы по определению стоимостей объектов оценки в рамках настоящего Отчета проводились с 25 января по 04 февраля 2021г.

2.8. Допущения и ограничивающие условия

Допущения и ограничивающие условия определены Договором на оценку, целью оценки, предположительным использованием результатов оценки и в Разделе 4 настоящего отчета.

⁵ Далее Дата оценки

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Реквизиты Заказчика⁶

Организационно правовая форма	Муниципальное унитарное предприятие города Люберцы
Наименование заказчика	Муниципальное унитарное предприятие города Люберцы «Люберецкое дорожно-эксплуатационное предприятие»
Сокращенное наименование	МУП Люберецкое ДЭП
ОГРН	1115027010966
Дата присвоения ОГРН	22.08.2011г.
ИНН/КПП	5027177798/502701001
Адрес местонахождения	140011, Московская область, г.Люберцы, ул.Авиаторов, дом 2, корпус 1, пом.017
Представитель Собственника:	
ФИО	Конкурсный управляющий Жаренова Ирина Самиуловна
Правоустанавливающий документ	Решение Арбитражного суда Московской области от 25.12.2018 года по делу №А41-3393/2018
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член Ассоциации "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий"

3.2. Реквизиты Исполнителя

Организационно правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консалтинговое предприятие «Экспертиза и оценка»
ИНН/КПП	3327820208/ 332901001
ОГРН	1053301230069
Дата присвоения ОГРН	20.04.2005 г.
Адрес местонахождения	600007 г. Владимир, ул. Северная, д. 4
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства СРО «Российская коллегия оценщиков», рег. №781098 от 05.02.2010 г.
Страховой полис	Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с условиями Полиса №4091R/776/00032/20 от 14.08.2020 г. выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 29 августа 2020г. по 28 августа 2021г. Страховая сумма 5 000 000,0 руб. (Пять миллионов рублей) (см. Приложение)

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (**Исполнителя**): Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Исполнителя с негативным влиянием на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничением круга вопросов, подлежащих выяснению или определению, при проведении оценки объекта оценки не осуществлялось. Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения Исполнителя за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

⁶ Далее Заказчик

3.3. Сведения об Оценщике⁷

ФИО	Пылайков Андрей Игоревич
Документ удостоверяющий личность	Паспорт РФ серия 17 18 №649625, выдан УМВД России по Владимирской области 28.12.2018г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Рег №00661 от 13.02.2008 г.
Документ подтверждающий, наличие профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ИП №346904 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права 05.04.2003 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №010745-1 от 17.04.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», действителен до 17 апреля 2021 года. Номер бланка 006518-КА1. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004952-2 от 15.03.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», действителен до 15 марта 2021г. Номер бланка 001444-КА2.
Страховой полис	Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика Полис страхования ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование» №4091R/776/00017/20 от 24.04.2020г., действителен с 06 мая 2020г. по 05 мая 2021г. Страховая сумма 3 000 000,0 руб. (Три миллиона рублей) (см. Приложение)
Стаж работы в оценочной деятельности,	с 03.07.2003 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

Сведения о независимости оценщика: Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — заказчика. Оценщик не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - Заказчика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

⁷ Далее Оценщик

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

3. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

4. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», постановлениями Правительства Российской Федерации, а также Федеральным стандартам оценки.

5. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах следующих ограничительных условий и допущений:

- Оценка основывалась на информации об объекте оценки, предоставленной Заказчиком.

- В процессе подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из достоверности информации об объекте оценки, предоставленной Заказчиком.

- Оценка не включала в себя инвентаризацию имущества, аудиторскую или иную проверку предоставленной Заказчиком информации, которая используется в отчете.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, которых не удалось обнаружить в ходе визуального осмотра. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

- Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программной среды Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах. Оценщиком не использована функция «точность как на экране» для обеспечения более высокой точности проводимых расчетов.

- В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц: нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию. Страница листа отчета, на которой информация отсутствует, нумерации не подлежит.

- Представленные в отчете расчеты по определению стоимости объектов недвижимого и движимого имущества МУП «Люберецкое ДЭП» выполнены без учета налога на добавленную стоимость в соответствии с действующим законодательством. В соответствии с пп.15 п.2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации **«не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных ... несостоятельными (банкротами)».**

Решением Арбитражного суда Московской области от 25.12.2018 года по делу №А41-3393/2018 собственник оцениваемых объектов основных средств МУП «Люберецкое ДЭП» признано несостоятельным (банкротом), введена процедура конкурсного производства.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и целью оценки.

- Мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

- Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчёте, может быть признана рекомендуемой для совершения действий предполагаемого использования настоящей оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения действия предполагаемого использования настоящей оценки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

7. Настоящая оценка проводилась без приведения суждения о возможных границах интервала стоимости (п.30 ФСО №7) в соответствии с условиями договора на оказание оценочных услуг №2501/ИМ от 25 января 2021 года.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка и составление настоящего отчета проводилось на основании следующих стандартов:

1). Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297.

2). Федеральный стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 298.

3). Федеральный стандарт оценки №3. Требования к отчету об оценке (ФСО №3). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 299.

4). Федеральный стандарт оценки №7. Оценка недвижимости (ФСО №7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

5). Федеральный стандарт оценки №10. Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10). Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 №328.

6). СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки. УТВЕРЖДЕНО Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол №26 от «24» сентября 2015 года.

7). СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015. Цель оценки и виды стоимости. УТВЕРЖДЕНО Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол №26 от «24» сентября 2015 года.

8). СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015. Требования к отчету об оценке. УТВЕРЖДЕНО Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол №26 от «24» сентября 2015 года.

9). СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015. Оценка недвижимости. УТВЕРЖДЕНО Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол №26 от «24» сентября 2015 года.

10). СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ СТО СДС СРО НКСО 3.10-2015. УТВЕРЖДЕНО Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.

Обоснование использования представленных выше стандартов оценки при проведении оценки объектов оценки представлено далее в расчетах рыночной стоимости объектов оценки при применении различных подходов, согласований и анализов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На оценку представлены **объекты основных средств** МУП «Люберецкое ДЭП» в количестве 5-ти единиц, расположенные по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, ул.Транспортная, д.1.

Объекты оценки представлены объектами недвижимого и движимого имущества. Перечень объектов оценки представлен в таблице 2. Там же представлена информация об их инвентарных номерах и балансовой стоимости. Источником информации выступает Инвентаризационная опись основных средств №5 от 01.04.2019 года.

Осмотр объектов оценки был выполнен 01 февраля 2021 года. На дату осмотра оцениваемые объекты используются в текущей хозяйственной деятельности для инженерно-коммунального обеспечения прилегающих объектов коммерческой (доходной) недвижимости.

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Дата ввода в эксплуатацию	Балансовая стоимость, руб.	Тип объекта
1	Теплотрасса ул.Транспортная 1, стр.1	00-000152	2015	4 413 330,90	недвижимое имущество
2	Низковольтный кабель	000000066	1996	5 999,98	недвижимое имущество
3	Высоковольтный кабель	000000070	1996	16 642,83	недвижимое имущество
4	Теплосчетчик ВИС.Т ТС-200-Е2Ду 80/80	00-000151	2015	25 287,37	движимое имущество
5	Трансформаторная подстанция БКТП	00-000131	2014	1 325 994,98	движимое имущество

6.1. Юридическое описание объектов оценки

Согласно статьи 209 «Содержание права собственности» ГК РФ, «собственнику принадлежат права **владения, пользования и распоряжения своим имуществом**. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

Собственник объектов основных средств: Муниципальное унитарное предприятие города Люберцы «Люберецкое дорожно-эксплуатационное предприятие»⁸ (Заказчик, реквизиты см. в Разделе 3.1 настоящего Отчета) в соответствии с Инвентаризационной описью основных средств №5 от 01.04.2019 года.

Обременения объектов оценки

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемых объектов основных средств следующими факторами:

- наличие залога;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче объектов в аренду новым арендодателям.
- прочие обременения объекта недвижимости.

На даты оценки Оценщиком не было выявлено фактов заключения договоров займа и/или ипотеки в обеспечение, которых выступают оцениваемые объекты основных средств. Долгосрочных договоров аренды, условия которых ограничивают продажу или сдачу в аренду объектов оценки на дату оценки, не выявлено. Прочих обременений объектов основных средств не выявлено.

Таким образом, **обременения оцениваемых объектов основных средств отсутствуют** (не выявлены).

⁸ Далее - Общество

6.2. Местоположение объектов оценки

Представленные на оценку объекты основных средств расположены по адресу: Московская область, г.Люберцы, ул.Транспортная, д.1. Местоположение объекта оценки на карте города Люберцы Московской области представлено на рисунках 1 и 2.

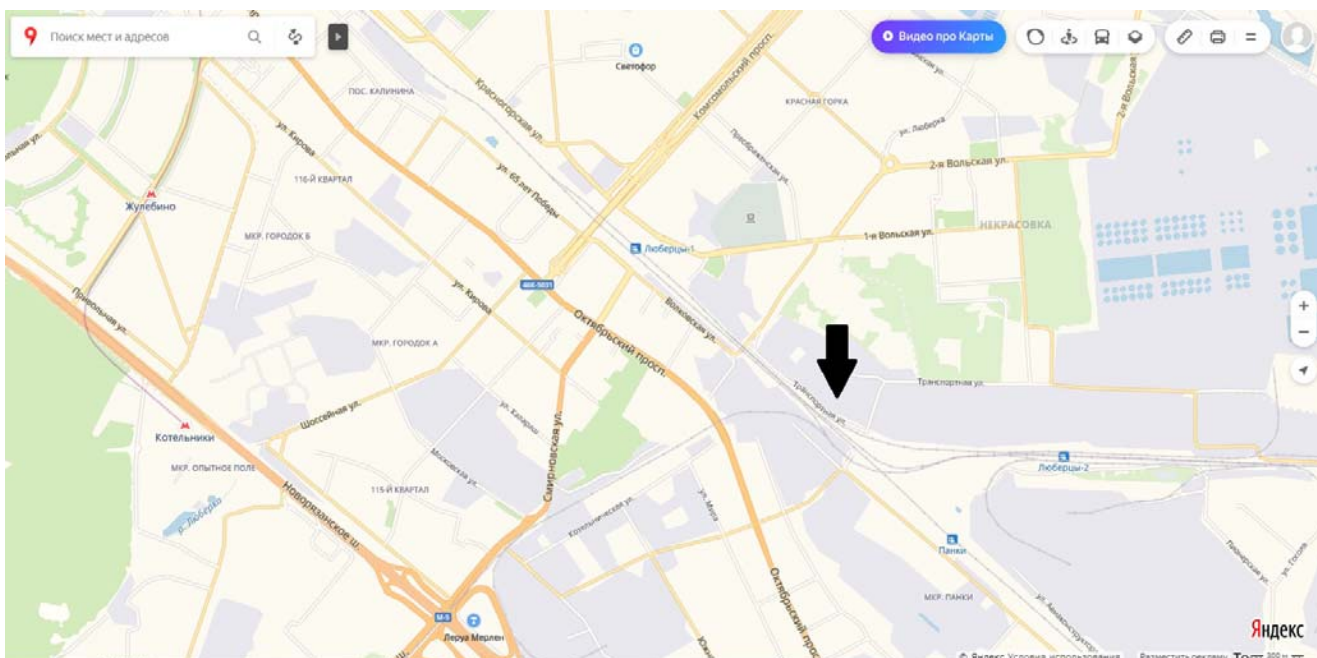


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте города Люберцы Московской области



Рисунок 2. Местоположение объекта оценки на карте города Люберцы Московской области

Объекты расположены в промзоне на юго-востоке города (городского округа) Люберцы Московской области. Севернее промзоны расположен район Некрасовка Юго-Восточного административного округа Москвы, южнее – поселок Томилино городского округа Люберцы Московской области.

Расстояние до МКАД составляет 7 км, подъезд осуществляется через Новоухтомское шоссе (кратчайший путь). Также возможен проезд к МКАДу через Косинскую эстакаду и через Октябрьский проспект города Люберцы.

Расстояние до ближайшей станции метро (Лермонтовский проспект) составляет 5 км, ближайшая остановка наземного общественного транспорта расположена на расстоянии 400 метров.

Объекты расположены в промзоне города Люберцы, ближайшим окружением являются

объекты производственно-складской недвижимости. Подъезд к объектам осуществляется со стороны улицы Транспортная, подъездные пути заасфальтированы, состояние путей – хорошее.

С противоположной (оцениваемому объекту недвижимости) стороны улицы Транспортная проходит ж/д ветка Казанского направления Московской железной дороги. Ближайшая ж/д станция (станция Люберцы-1) расположена на расстоянии 2 км.

Оцениваемые объекты основных средств расположены в глубине территории производственной базы, не имеют выхода на улицу Транспортная. Прочие факторы увеличения/снижения уровня коммерческой привлекательности объектов оценки не выявлены.

В таблице 3 представлена краткая характеристика основных факторов, характеризующих местоположение объектов оценки.

Таблица 3

Факторы, характеризующие местоположение объектов	Характеристика факторов
Общая характеристика местоположения	
1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Юго-восточная часть города Люберцы Московской области
2. ПОЛНОТА ЗАСТРОЙКИ	Плотность застройки высокая (60%-70%)
Описание непосредственного окружения	
1. ТИП ЗАСТРОЙКИ ОКРУЖЕНИЯ	Промзона города Люберцы
2. ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ	Ближайшим окружением является район производственно-складской застройки.
Транспортная доступность	
1. ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объектов характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью: подъезд осуществляется по улице Транспортная. Объекты расположены в глубине территории производственной базы.. Расстояние до МКАД составляет 7 км (через Новоухтомское шоссе).
2. ВИДЫ ТРАНСПОРТА. • НАЗЕМНЫЙ • ПОДЗЕМНЫЙ	Автобус (расстояние 400 м), ж/д станция пассажирского сообщения Люберцы-1 находится на расстоянии 2 км Расстояние до станции метро Лермонтовский проспект – 5 км.
Состояние окружающей среды	
1. ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	В пределах нормы
2. УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	Уровень (шума, радиоволн, рентгено- и гамма излучений) в пределах допустимого.
3. ИНТЕНСИВНОСТЬ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА	Средняя
4. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ: • ОЗЕЛЕНЕНИЕ • ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ	Соответствует характеру ближайшего окружения Подъезд соответствует норме, асфальтное покрытие в хорошем состоянии
Вывод	
Уровень коммерческой привлекательности местоположения оцениваемых объектов недвижимости может быть определен как средний. Факторы увеличения/снижения уровня коммерческой привлекательности не выявлены.	

6.3. Техничко-экономическое описание объектов недвижимости

В соответствии с таблицей 2 на оценку представлены объекты недвижимости в количестве 3-х единиц.

Краткая информация о физических (технических) характеристиках объектов оценки (включая класс конструктивных систем) представлена в таблице 5. Там же представлена информация о годе их постройки (реконструкции).

Источниками информации выступают результаты визуального осмотра объектов⁹ (осмотр объектов оценки был выполнен 01 февраля 2021 года), а также исходная документация МУП Люберецкое ДЭП (см.таблицу 4). Копия документов представлена в Приложении к отчету.

Таблица 4

№ п/п	Наименование объекта	Источник информации о технических характеристиках
1	Теплотрасса	Накладная №4 на отпуск материалов на сторону от 02.12.2015 Накладная №5 на отпуск материалов на сторону от 16.12.2015 Справка о стоимости выполненных работ и затрат №1 от 25.12.2015 Акт о приемке выполненных работ №1 от 25.12.2015
2	Низковольтный кабель	Акт о списании объекта основных средств №0000-000003 от 31.10.2014 Справка о стоимости выполненных работ и затрат №205 от 07.10.2014
3	Высоковольтный кабель	Акт о приемке выполненных работ №205 от 07.10.2014

Объекты недвижимости являются сооружениями (передаточным устройствами), необходимым для инженерно-коммунального обеспечения прилегающих объектов производственно-складской и административно-бытовой недвижимости.

Учитывая характер оцениваемых объектов недвижимости, **не рассматривался вопрос о площади и правовом статусе земельного участка**, на котором они расположены. Нахождение в границах земельного участка (либо нескольких участков) объектов коммунальной недвижимости (сооружений, передаточных устройств) увеличивает стоимость такого участка. При этом правообладатель сооружений **вправе установить сервитут** в отношении земельного участка, определяющий правовой режим хозяйственного использования оцениваемых объектов недвижимости, проходящих по участку. **Иные права собственника сооружений (передаточных устройств) на земельные участки, по которым они проходят, не устанавливаются.**

Теплотрасса представляет собой теплотрассу отопления от точки врезки в здание ремонтного ангара, расположенного по адресу: г.Люберцы, ул.Транспортная, д.1 до административного здания и до служебно-технического здания. Работы по строительству объекта недвижимости выполнены с 02.11.2015 по 25.12.2015 компанией ООО «Профессионал».

Низковольтный и высоковольтный кабель представляют собой передаточные устройства, необходимые для внешнего электроснабжения нежилого здания КТП-332, расположенного по адресу: МО, г.Люберцы, ул.Транспортная, д.1. Работы по строительству объектов были выполнены ОАО «Люберецкая ЭЛЭК» в период с 01.10.2014 по 07.10.2014. В рамках проводимых работ ранее проложенные кабели (1996 года постройки) были фактически демонтированы, на их место проложены новые. В соответствии с актом о списании объекта основных средств №0000-000003 от 31.10.2014 нежилое здание КТП-332 было демонтировано, вместо него построена подстанция БКТП 250/10/0,4¹⁰.

На основании проведенного осмотра объектов, а также изучения исходной документации, Оценщик определил техническое (физическое) состояние объектов: **практически новые объекты** недавно сданные в эксплуатацию, не требующие ремонтных воздействий.

Оцениваемые объекты недвижимости были построены (реконструированы) в 2014-2015 годах, соответствуют всем современным требованиям, предъявляемым к подобного рода сооружениям (передаточным устройствам).

⁹ в тех случаях, где это физически возможно

¹⁰ стоимость данного объекта определяется в рамках настоящего отчета

Таблица 5

Описание и технические характеристики передаточных устройств

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Год постройки	Физические (технические) характеристики	Классификация объекта	Класс конструктивных систем
1	Теплотрасса		-	-	-
1.1.	участок 1	2015	Протяженность 260 пм. Материал трубопровода - сталь в пенополиуретановой изоляции при условном давлении 1,6 МПа, температуре 150С. Диаметр труб 100 мм	Трубопроводы надземной прокладки (на опорах металлических). Однотрубное исполнение (без конденсаторов). Фундаменты под опоры - блоки ФБС.	КС-12
1.2.	участок 2	2015	Протяженность 10 пм. Материал трубопровода - сталь в пенополиуретановой изоляции при условном давлении 1,6 МПа, температуре 150С. Диаметр труб 50 мм	Трубопроводы надземной прокладки (на опорах металлических). Однотрубное исполнение (без конденсаторов). Фундаменты под опоры - блоки ФБС.	КС-12
2	Низковольтный кабель	1996/2014	-	-	-
2.1.	участок 1	-	Марка кабеля ВВГнг 4х2,5 мм ² , протяженность 10 метров	Кабели силовые надземной (наружной) прокладки напряжением 1 кВ	КС-14
2.2.	участок 2	-	Марка кабеля АВББшВ-1 4х95, протяженность 30 метров	Кабели силовые подземной прокладки напряжением 1 кВ	КС-14
3	Высоковольтный кабель	1996/2014	-	-	-
3.1.	участок 1	-	Марка кабеля АСБ-10 3х120, протяженность 20 метров	Кабели силовые подземной прокладки напряжением 10 кВ	КС-14
3.2.	участок 2	-	Марка кабеля АСБ-10 3х150, протяженность 10 метров	Кабели силовые подземной прокладки напряжением 10 кВ	КС-14

6.4. Техничко-экономическое описание объектов движимого имущества

В соответствии с таблицей 2 на оценку представлены объекты движимого имущества в количестве 2-х единиц, которые представляют собой:

- измерительные приборы (теплосчетчик);
- энергетическое оборудование (трансформаторная подстанция).

Объекты движимого имущества приобретались в новом состоянии. На дату оценки объекты **смонтированы, находятся в эксплуатации**. Затраты на приобретение объектов (включая их доставку, монтаж и пуско-наладку) сведены в таблицу 6. Там же представлена маркировка, описание и краткая характеристика объектов оценки.

Источниками информации выступают результаты визуального осмотра объектов¹¹ (осмотр объектов оценки был выполнен 01 февраля 2021 года), а также исходная документация МУП Люберецкое ДЭП (см.таблицу 6). Копия документов представлена в Приложении к отчету.

Таблица 6

№ п/п	Наименование объекта оценки	Дата приобретения	Величина первоначальных затрат на приобретение объекта, руб.	Технические характеристики и описание	Информация о приобретении
4	Теплосчетчик ВИС.Т ТС-200-Е2Ду 80/80	19.11.2015	93 869,00	Одноканальный теплосчетчик. 2 канала измерения расхода электромагнитными преобразователями ППР-80. 1 канал термопреобразователей.	Товарная накладная 1911.11 от 19.11.2015 Акт допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии №327 от 13.11.2015г.
5	Трансформаторная подстанция БКТП	03.10.2014	1 997 455,97	Комплектная трансформаторная подстанция в бетонной оболочке БКТП 250/10/0,4	Акт о списании объекта основных средств №0000-000003 от 31.10.2014 Товарная накладная №185 от 03.10.2014

Электромагнитный теплосчетчик ВИС.Т предназначен для измерения, вычисления, архивации, индикации и вывода на внешние устройства количества тепловой энергии (теплоты) и параметров теплоносителя на трубопроводах большого диаметра.

Теплосчетчик относится к категории одноканальных теплосчетчиков с электромагнитными расходомерами ПП (полнопроходного типа). Теплосчетчик предназначен для всех случаев, в которых прежде приходилось ставить более одного теплосчетчика.

Теплосчетчик укомплектован следующим дополнительным оборудованием:

- а) ППР-80 (первичный преобразователь расхода) - 2 шт;
- б) КТПТР-05 (комплект термопреобразователей) L=98 - 1 шт.

БКТП-250 представляет собой блочную трансформаторную подстанцию. Конструкция блоков представляет собой объемный железобетонный корпус, состоящий из плиты основания и монолитного объемного блока, обеспечивающий защиту электрооборудования от внешних воздействий и необходимые прочностные характеристики при эксплуатации и транспортировке.

В комплекте с БКТП-250 идет фундаментный блок (кабельный приямок), чем принципиально и отличается такая подстанция от других видов КТП. Стены фундаментного блока покрывают специальным герметизирующим составом для исключения проникновения влаги внутрь БКТП. Для упрощения ввода кабеля в подстанцию, в стенках кабельного приямка имеются утоньшения, в которые устанавливаются трубы.

В состав трансформаторной подстанции входят следующие объекты оборудования:

1. КТП-400 6/0,4 (1 шт);
2. Трансформаторы тока Т-0,66 400/5 (3 шт);
3. Счетчик NP-73L3 "Матрица" 3-пол (1 шт);
4. Роутер RTR-512 "Матрица" (1 шт);
5. Выключатель автоматический ВА 6А 3-пол (1 шт).

¹¹ в тех случаях, где это физически возможно

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.1. Описание региона расположения объекта недвижимости

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

Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озёрам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединённых кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги.

Люберéцкий райóн - административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до начала 2017 года в центральной части Московской области России.

9 января 2017 года законом № 183/2016-ОЗ от 28 декабря 2016 года муниципальное образование Люберецкий муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Люберцы с упразднением всех ранее входивших в него поселений.

23 апреля 2017 года административно-территориальная единица Люберецкий район была преобразована в город областного подчинения Люберцы с административной территорией. Административный центр - город Люберцы.

Город Люберцы – город областного подчинения в Московской области. Население - 205 295 человек (2020 год). Люберцы являются шестым по численности населения городом в Московской области и первым по плотности.

Железнодорожный узел в 19 км к юго-востоку от Казанского вокзала.

Площадь городского поселения - 4368 га. При этом площадь урбанизированной части - города Люберцы - 1287 га. Значительную часть территории муниципального образования занимает Томилинский лесопарк.

Муниципальное образование находится в западной части Люберецкого муниципального района, и граничит:

- с Раменским районом (на юго-востоке),
- с городским поселением Октябрьский (на юго-востоке),
- с городским поселением Томилино (на востоке южной части),
- с районом Некрасовка ЮВАО города Москвы (на востоке),
- с городским поселением Красково (на востоке северной части),
- с городским округом Балашиха (на северо-востоке),
- с районом Косино-Ухтомский ВАО города Москвы (на северо-западе),
- с районом Выхино-Жулебино ЮВАО города Москвы (на северо-западе),
- с городским округом Котельники (на юге северной части),
- с городским округом Дзержинский (на западе центральной части),
- с городским округом Лыткарино (на западе южной части и на юге).

В городе выделяют несколько микрорайонов с собственными названиями: Ухтомка, посёлок Калинина, микрорайон Октябрьские проезды, 115 квартал, 116 квартал, Городок А, Городок Б, Мальчики, Хлебозавод, Панки и посёлок ВУГИ.

В северной части города расположен исторический район Красная Горка и одноименный район новостроек, возведённый на месте сельскохозяйственного поля («номерные» микрорайоны № 7, № 7а, № 8 и № 8а), а также соседствующие с ними микрорайоны Побратимов, Михельсон, имени Плещеева и строящиеся жилые комплексы «Гоголь-парк» и

«Люберцы-парк». Помимо этого, на бывших иловых площадках Люберецкой станции аэрации построен крупный жилой район Люберецкие поля, который был в июне 2011 года передан Москве.

Территориально город состоит из четырёх основных частей: северной, южной, юго-восточной (отделены друг от друга Казанским направлением железной дороги и веткой на Дзержинский соответственно) и северо-восточной (Зенинской). Последняя до недавнего времени представляла собой неурбанизированный участок бывших полей аэрации, отделённый от основной территории города московским районом Некрасовка и посёлком Томилино; в 2013 году было решено застроить этот район жилыми домами. В конце концов, на данной территории был возведён микрорайон Самолёт.

Основной **транспортной магистралью города** является Октябрьский проспект (часть автодороги Р105; бывшее Старорязанское шоссе). По южной окраине города также проходит федеральная автодорога М5 «Урал» (Новорязанское шоссе). Дорожная обстановка осложняется тем, что город разделён на несколько частей железными дорогами (Казанское и Рязанское направления, ответвление на Дзержинский и Лыткарино).

Метрополитен

В непосредственной близости от микрорайона «Городок Б» расположены выходы станций «Котельники» и «Жулебино» Таганско-Краснопресненской линии Московского метрополитена. В шаговой доступности от Северного микрорайона расположены станции «Лухмановская» и «ул. Дмитриевского» Некрасовской линии Московского метрополитена.

Железнодорожный транспорт

На территории города расположены четыре пассажирские станции и платформы Московской железной дороги: Ухтомская, Люберцы I, Люберцы II, Панки. На станции Люберцы I делает остановку скоростной электропоезд-экспресс «Спутник» Москва – Люберцы - платформа Отдых (Жуковский) - Раменское.

Также существуют ныне используемые только для грузового движения ответвления в Дзержинский и Лыткарино. В черте города расположена недействующая пассажирская платформа Мальчики. Люберцы являются важным транспортным узлом, который связывает Москву с аэропортом «Жуковский».

Промышленность

В городе действуют около 25 промышленных предприятий. Наиболее широко представлены машиностроение и металлообработка, производство строительных материалов, деревообрабатывающая и пищевая промышленность. Крупнейшие предприятия:

- Вертолётный завод им. Камова (КБ и опытное производство. Именно здесь разработаны известные всему миру вертолёты Ка-50 «Чёрная акула» и Ка-52 «Аллигатор»);
- НПК «Совершенная механика», разместившаяся в нескольких цехах бывшего машиностроительного завода им. Ухтомского, проектирующая и выпускающая алюминиевые конструкции для промышленного остекления зданий;
- АООТ «Торгмаш» выпускает технологическое оборудование для предприятий торговли;
- Люберецкий комбинат строительных материалов и конструкций;
- ООО «Сельхозмаш» (в советское время: «Люберецкий завод сельскохозяйственного машиностроения»).

Экологическая обстановка

Город Люберцы является одним из лидеров в Московской области по количеству вредных промышленных выбросов в атмосферу. К северу от города, на территории Люберецких полей располагается завод «Эколог», чья деятельность связана с уничтожением отходов биологического производства. По данным агентства Интерфакс, его деятельность влияет на экологическую обстановку в Люберцах.

Территория, на которой располагается завод, была передана в состав Москвы в 2011 году. В последние годы экологическая ситуация улучшилась в связи с закрытием в центре города ряда предприятий тяжёлой промышленности, заводов ТоргМаш и Ухтомского.

7.2. Краткий обзор экономической ситуации

Российская Федерация¹²

Основные социально-экономические показатели развития экономики РФ за январь-ноябрь 2020 года (информация, актуальная на дату оценки) представлена в таблице 7.

Таблица 7

	Ноябрь 2020 г.	В % к		Январь- ноябрь- 2020 г. в % к январю- ноябрю 2019 г.	Справочно		
		ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.		ноябрь 2019 г. в % к ноябрю 2018 г.	октябрю 2019 г.	январь- ноябрь 2019 г. в % к январю- ноябрю 2018 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,7	95,9	97,0	101,8	94,0	102,0
Индекс промышленного производства		97,4	99,9	97,0	101,4	96,8	103,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	542,6	97,9	61,0	101,5	106,0	58,2	104,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	458,3	97,8	97,3	94,6	98,8	95,7	100,9
в том числе железнодорожного транспорта	217,4	101,8	97,3	97,3	96,8	96,0	100,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2998,7	96,9	98,8	95,9	102,6	100,5	101,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	772,4	86,3	99,9	82,3	100,3	100,6	100,3
Индекс потребительских цен		104,4	100,7	103,2	103,5	100,3	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		102,4	101,0	96,5	93,7	99,2	103,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,6	131,6	98,3	124,5	96,0	100,9	94,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,1	в 4,7р.	90,3	в 3,2р.	100,5	103,0	103,0

2020 год стал очень сложным периодом для России в социальном и экономическом отношении. Причин тому несколько, а восстановления экономики в прежних масштабах придется ждать долго.

В самом начале 2020 года главным событием для российской экономики стало падение цен на нефть, которое стало следствием резкого сокращения спроса на «черное золото» со стороны таких ключевых игроков мирового рынка, как Китай, США и страны Евросоюза.

В первые месяцы 2020 года Китай боролся с распространением коронавируса, в связи с чем сократил объемы транспортных перевозок и производства. Затем настала очередь Европы и США. Срыв соглашения с Саудовской Аравией привел к дальнейшему обвалу цен на нефть и к падению российской валюты: цена евро и доллара в определенный период взлетела на 15-20 рублей.

Следующим печальным для экономики России событием стало введение режима нерабочих дней в апреле 2020 года, что было связано с необходимостью противодействовать распространению коронавируса. Впервые в новейшей истории пандемия привела к сознательному (по решению практически всех правительств) приостановлению деятельности большей части секторов экономики.

Фактически в период пика карантинных мероприятий работали только стратегически важные (ТЭК, оборонная промышленность, коммуникации и т.п.) и жизненно необходимые (агропромышленный комплекс, торговля продовольственными товарами и медикаментами) отрасли. Остальные сегменты экономики оказались в удручающем положении.

Туризм, гостиничный бизнес и общепит, индустрия красоты, транспорт понесли жесточайшие убытки, многие предприятия этих отраслей до сих пор не восстановили свою деятельность. Естественно, сложившаяся ситуация отразилась на трудовой занятости населения

¹² Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/6RRlh5Rm/osn-11-2020.pdf>

и на его доходах: выросла безработица, многие граждане, занятые в наиболее пострадавших отраслях, потеряли доходы. Это, в свою очередь, отразилось на потребительском спросе: люди в большинстве своем покупают самое необходимое и менее дорогое. Вырос и сегмент теневых услуг.

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	76547,2 ¹⁾	96,6	101,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 ²⁾	100,9
1) Первая оценка. 2) Оценка.			

Объем ВВП России за III квартал 2020 г. составил в текущих ценах 27941,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2020 г. по отношению к ценам III квартала 2019 г. составил 100,1%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2020г. составил в текущих ценах 76547,2 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2020г. по отношению к ценам января-сентября 2019 г. составил 98,7%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,7%, в январе-ноябре 2020 г. - 97,0%.

Индекс промышленного производства в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-ноябре 2020 г. - 97,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-ноябре 2020 г. - 99,9%.

Индексы производства по отдельным видам обрабатывающих производств

	Ноябрь 2020 г. в % к		Январь-ноябрь 2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г.
	ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.	
Обрабатывающие производства	101,1	98,7	99,9
из них:			
производство электрического оборудования	103,5	98,6	99,9

Индекс производства электрического оборудования в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,5%, в январе-ноябре 2020 г. - 99,9%. Производство отдельных видов электрического оборудования представлено далее.

	Ноябрь 2020 г.	В % к		Январь- ноябрь 2020 г. в % к январю- ноябрю 2019 г.
		ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.	
Трансформаторы электрические, млн кВ·А	5,1	126,8	164,4	102,0

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,2%, в январе-ноябре 2020 г. - 97,2%.

**ОБЪЕМ ОТГРУЖЕННЫХ ТОВАРОВ СОБСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА,
ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И УСЛУГ СОБСТВЕННЫМИ СИЛАМИ
ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИЕЙ,
ГАЗОМ И ПАРОМ; КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ ВОЗДУХА"**

в действующих ценах

	Ноябрь 2020 г., млрд рублей	В % к		Январь- ноябрь 2020 г. в % к январю- ноябрю 2019 г.
		ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.	
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	552,3	98,2	116,3	99,6
в том числе:				
производство, передача и распределение электроэнергии	343,5	96,6	106,0	99,9
производство и распределение газообразного топлива	22,3	92,6	126,4	99,0
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	186,6	102,0	140,2	99,0

Цены

Мировые цены на отдельные товары представлены в таблице далее.

	Цена за 1 тонну в ноябре 2020 г., долларов США	Ноябрь 2020 г. в % к	
		ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.
Нефть (Юралс), за 1 тонну / за 1 баррель	316,2 / 43,3	68,4	106,9
Бензин (Нафта)	367,3	70,0	98,5
Топливо дизельное (Газойль)	358,4	61,0	106,9
Мазут	259,9	123,6	106,3

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Ноябрь 2020 г. к		Январь- ноябрь 2020 г. к январю- ноябрю 2019 г.	Справочно ноябрь 2019 г. к декабрю 2018 г.
	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрю 2019 г.	ноябрю 2019 г.		
Индекс потребительских цен	99,9	100,4	100,7	104,1	104,4	103,2	102,7
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	100,7	100,3	101,0	102,1	102,4	96,5	96,1
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	100,5	103,0	103,1	108,9	109,3	99,6	95,5
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,6	100,5	100,0	105,0	105,3	105,7	104,8
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,1	94,6	107,4	105,2	105,1	101,4	101,6

¹⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

В ноябре 2020г. по сравнению с предыдущим месяцем *индекс потребительских цен* составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в ноябре 2020 г. составил 100,5%, с начала года - 103,7% (в ноябре 2019 г. - 100,2%, с начала года - 103,0%).

В ноябре 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,3% (в ноябре 2019г. - на 0,5%). Цены на непродовольственные товары в ноябре 2020 г. выросли на 0,6% (в ноябре 2019г. - на 0,2%). Цены и тарифы на услуги в ноябре 2020 г. увеличились на 0,1% (в ноябре 2019г. – на 0,1%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 102,2%, в обрабатывающих производствах - 101,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,2%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В ноябре 2020 г. *сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения*, по предварительным данным, составил 100,0%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,1%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 99,7%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,1%.

Московская область

В связи со сложившейся в стране и мире эпидемиологической и сопутствующей ей экономической кризисной ситуацией в Московской области по итогам января-сентября 2020 года¹³ отмечается замедление темпов роста или сокращение показателей развития отдельных базовых отраслей экономики.

Производство промышленных товаров (выполненных работ и услуг промышленного характера) выросло на 5,7%, в том числе обрабатывающие производства – на 7,7%, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов – на 2,5%, добыча полезных ископаемых – на 0,6%. Производственная деятельность по обеспечению электроэнергией, газом и паром, кондиционированию воздуха снизилась на 10,2%.

Объем строительных работ вырос в сопоставимых ценах на 19,2% к соответствующему уровню 2019 года. Вместе с тем ввод в действие жилья за счет всех источников финансирования снизился на 23,4%.

Отмечено снижение активности на рынке товаров и услуг, как следствие, отрицательная динамика основных показателей:

- ✓ оборот оптовой торговли снизился на 1,2%;
- ✓ розничный товарооборот – на 4,1%;
- ✓ объем платных услуг – на 18,8%;
- ✓ оборот общественного питания – на 24,8%.

В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги выросли на 2,2% к соответствующему уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 3,2%, непродовольственные – на 2,5%, услуги – на 1%.

По сравнению с январем-сентябрем 2019 года среднемесячная заработная плата в экономике выросла на 1,4%, среднесписочная численность работников увеличилась на 1,8%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2020 года составила 148,6 тыс. человек, что в 7 раз превышает уровень соответствующего периода прошлого года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 3,57% от численности рабочей силы.

¹³ Источник информации: <https://mef.mosreg.ru/download/document/8987240>

Промышленное производство

В январе-сентябре 2020 года индекс промышленного производства составил 105,7% к аналогичному периоду прошлого года, в том числе по в:

- добыче полезных ископаемых – 100,6%,
- обрабатывающих производствах – 107,7%,
- обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 89,8%,
- водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 102,5%.

Общий объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 2 337,7 млрд. рублей, что на 4,2% больше, чем в январе-сентябре прошлого года.

Обрабатывающие производства являются крупнейшей промышленной отраслью Московской области, их доля в общем объеме отгруженной промышленной продукции в январе-сентябре 2020 года составила 88,1%, или 2 059 млрд. рублей.

Объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-сентябре 2020 года составил 207,5 млрд. рублей.

За отчетный период производство, передача и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха выросло на 5,7%, электроэнергии – снизилось на 3,5%, производство и распределение газообразного топлива – на 6,6%.

Объем выполненных в январе-сентябре 2020 года работ и услуг по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 61,7 млрд. рублей.

Инвестиции

По итогам января-сентября 2020 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно января-сентября 2019 года снизился на 17,7% и составил 580,8 млрд. рублей.

Основным источником инвестиций в основной капитал в отчетном периоде были собственные средства организаций, которые составили 52,7% от общего объема инвестиций. В структуре привлеченных средств наибольшую долю занимали бюджетные средства (30,5%), средства организаций и населения, привлеченные для долевого строительства (25,3%), прочие (19%), кредиты банков (18,9%), заемные средства других организаций (5,7%).

Наибольшие объемы инвестирования приходились на здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель – 45,4% (в январе-сентябре 2019 года – 39,1%), машины и оборудование – 34,3% (36,8%), жилищное строительство – 16,3% (19,5%).

Строительство

По итогам января-сентября 2020 года отмечен рост деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 403,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 19,2% выше соответствующего уровня предыдущего года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 13,8 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 8 310 тыс. кв. метров.

В структуре строительства зданий нежилого назначения основную долю по объему введенных площадей составляли коммерческие (34,7%) и промышленные сооружения (35,2%).

В январе-сентябре 2020 года на территории Московской области за счет всех источников финансирования введено 59,1 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых домов составила 4 411,5 тыс. кв. метров, что на 23,4% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года, из них 182,4 тыс. кв. метров – построенные населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

В рамках реализации договоров о развитии застроенных территорий переселено 3,9 тыс. кв. метров ветхого жилья.

7.3. Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД

Анализ внешних факторов и основных тенденций рынка

Московский регион (МР) за пределами МКАД может быть условно разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ)¹⁴:

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до БМК (А-108);
- за пределами БМК (А-108).

В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

- Север.
- Северо-восток.
- Восток.
- Юго-восток.
- Юг.
- Юго-запад.
- Запад.
- Северо-запад.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа.

В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада. Если посмотреть на карту, представленную выше, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в следующей таблице.

Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈10 км от МКАД)

Направление от МКАД (шоссе)		Населенный пункт или районы г. Москвы, которыми представлено направление
Дмитровское (А-104)		г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)		г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)		г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)		г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское		г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Калужское (А-130); Киевское (М-3)		г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы)
Минское (М-1); Можайское (А-100)		г. Одинцово
Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)		г. Красногорск
Ленинградское (М-10)		г. Химки
Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
	Северо-восток	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный
	Восток	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
	Юго-восток	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва
	Юг	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
	Запад	г. Красногорск; г. Москва
	Северо-запад	г. Химки; г. Москва

¹⁴ Источник информации: Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам 2 полугодия 2020 года, подготовленный компанией ПФК. Дата публикации 15.01.2021 года. (Адрес в сети интернет: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>)

Информация, представленная в таблице, свидетельствует о том, что город Люберцы относится к юго-восточному направлению Подмосковья, определяемому Рязанским (А-102) и Новорязанским (М-5) шоссе. К этому направлению относятся также город Москва (за пределами МКАД), города Котельники и Дзержинский.

Рынок коммерческой недвижимости подмосковья был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости *офисного назначения (О)*. К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости *торгового назначения (Т)*. К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения *свободного назначения (ПСН)*. К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости *производственно-складского назначения (ПС)*. К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- производственно-складские базы.

Обзор рынка коммерческой недвижимости Подмосковья по итогам 2 полугодия 2020 года

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды объектов коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД представлены в таблицах 8 и 9 соответственно.

Информация, представленная в таблице 8, свидетельствует, что средняя цена предложения объектов производственно-складской недвижимости в месте расположения объекта оценки (города Люберцы) составляет 43 100 руб./кв.м. с учетом НДС. Цена предложения выставленных на продажу объектов находится в интервале от 21 000 руб./кв.м. до 83 100 руб./кв.м. с учетом НДС.

Информация, представленная в таблице 9, свидетельствует, что средняя цена предложения аренды объектов производственно-складской недвижимости в месте расположения объекта оценки (города Люберцы) составляет 5 100 руб./кв.м./год с учетом НДС. Цена предложения предлагаемых к сдаче в аренду объектов находится в интервале от 2 400 до 8 600 руб./кв.м./год с учетом НДС.

Таблица 8

Сводные данные рынка купли-продажи Московского региона за пределами МКАД по итогам 2 полугодия 2020 года

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	39 300	120 000	76 000	45 000	184 100	113 200	41 700	159 300	100 000	19 000	79 300	36 200
	Северо-восток	до ≈10 км	32 100	123 100	79 700	44 700	193 300	100 200	30 200	168 000	84 000	22 400	92 200	44 500
	Восток	до ≈12 км	31 900	110 000	70 100	44 800	287 400	119 200	30 000	192 700	86 600	13 800	83 300	39 900
	Юго-восток	до ≈10 км	34 700	120 000	74 200	46 000	297 000	130 900	44 700	192 800	115 300	21 100	83 100	43 100
	Юг	до ≈10 км	31 500	140 700	87 100	44 500	289 300	132 800	47 600	211 100	108 300	16 700	80 000	42 800
	Юго-запад	до ≈15 км	53 100	150 000	100 800	53 800	280 000	150 100	48 900	239 900	126 000	19 700	87 500	45 900
	Запад	до ≈10 км	45 500	143 400	86 600	47 500	283 000	133 700	36 600	245 500	123 900	28 000	94 500	48 500
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	29 800	79 700	54 900	36 700	176 800	92 800	40 000	131 700	69 000	12 400	71 000	31 900
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	20 700	75 000	46 900	25 500	192 700	74 100	25 000	123 000	64 700	11 800	60 000	27 600
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	13 800	80 300	46 200	16 300	148 100	66 900	17 000	102 900	55 900	6 000	63 600	26 800
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	23 000	88 700	59 000	26 000	184 400	77 800	26 000	126 300	73 900	13 800	73 400	34 500
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	16 900	103 900	63 900	24 000	190 000	95 700	36 800	127 400	83 600	10 600	69 500	37 200
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	24 700	93 300	58 300	24 700	215 500	92 900	24 700	150 000	74 900	11 800	81 200	40 900
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	25 700	97 500	53 000	22 700	185 000	80 100	25 500	130 000	61 200	14 200	73 700	36 800
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	18 900	90 900	47 300	19 000	136 900	57 600	21 600	90 900	52 500	6 800	51 900	24 500
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	13 600	70 000	41 600	15 000	139 200	57 500	18 900	114 300	50 000	4 500	61 800	22 300
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	11 100	65 000	27 500	15 100	117 100	53 300	20 000	85 400	45 500	3 100	35 200	12 300
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	13 800	76 300	38 900	15 600	124 200	51 000	18 700	96 600	48 300	4 000	43 600	14 600
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	14 800	69 700	42 500	14 800	144 000	65 000	19 000	97 600	57 100	4 300	46 700	18 400
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	18 400	76 600	43 200	22 700	132 800	66 000	24 800	118 500	56 000	6 500	56 800	21 600
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	16 000	70 000	36 500	20 800	143 000	71 100	16 000	115 800	53 400	5 200	45 600	20 500
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈68 км.	13 900	84 100	46 100	22 100	170 900	68 800	17 800	120 900	60 600	3 000	45 100	17 400
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	13 200	80 500	42 000	15 100	114 900	54 300	25 000	100 800	49 300	4 800	39 200	17 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	10 000	50 000	24 700	12 700	76 500	44 600	15 000	76 500	40 400	3 000	25 000	10 800
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	13 400	77 700	40 400	15 200	137 300	54 700	15 200	109 700	49 000	1 900	43 400	14 500
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	14 400	84 000	31 900	14 400	133 300	56 400	20 000	115 000	52 400	2 300	41 900	12 300
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 600	45 000	26 600	16 500	83 000	47 000	20 000	80 000	36 000	3 500	25 100	15 800
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	12 000	57 300	24 800	12 000	95 200	35 300	17 000	37 300	31 500	1 900	43 200	12 600
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Таблица 9

Сводные данные рынка аренды Московского региона за пределами МКАД по итогам 2 полугодия 2020 года

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 800	15 000	10 300	4 800	56 400	18 500	4 800	24 000	13 200	2 400	8 200	5 500
	Северо-восток	до ≈10 км	4 800	15 500	9 300	4 200	60 000	15 900	4 800	24 000	11 900	2 700	8 300	5 300
	Восток	до ≈12 км	4 200	15 100	9 700	4 800	61 200	19 100	4 500	25 000	12 300	2 200	8 400	5 000
	Юго-восток	до ≈10 км	4 800	17 400	11 400	6 400	54 900	19 400	4 800	28 800	13 100	2 400	8 600	5 100
	Юг	до ≈10 км	5 900	18 000	10 700	6 000	72 000	22 200	5 800	30 400	13 800	3 000	8 400	5 400
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	30 000	12 500	7 200	65 000	20 900	6 600	36 000	15 700	2 400	9 000	5 500
	Запад	до ≈10 км	5 300	23 000	13 400	5 300	51 000	19 300	5 300	34 200	14 600	2 200	7 800	5 400
	Северо-запад	до ≈15 км	4 800	23 300	11 600	5 000	55 900	18 800	5 000	31 200	13 800	2 400	8 400	5 200
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	12 000	8 300	3 900	39 600	14 300	3 600	20 600	9 800	1 800	7 200	4 400
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 600	15 000	8 400	3 600	36 000	13 700	4 200	18 000	8 700	1 700	6 800	3 800
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 800	13 200	8 100	4 400	27 900	10 500	3 400	16 100	9 500	1 100	6 000	3 500
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	4 000	14 400	8 300	4 300	36 000	13 100	3 800	18 000	10 100	1 500	6 700	3 300
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	4 200	14 400	9 000	4 200	40 900	15 500	4 200	24 000	11 900	1 900	7 000	4 200
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	4 200	14 800	9 800	4 800	36 000	15 500	4 500	23 700	11 900	1 800	6 700	4 500
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 100	12 000	8 400	3 600	36 000	13 800	3 800	20 000	9 800	2 000	6 600	4 300
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	19 400	10 500	4 400	44 400	15 800	5 400	24 000	12 900	2 000	8 900	4 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 000	14 400	7 400	3 500	24 000	9 900	3 600	13 500	8 100	1 200	5 400	2 800
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 000	14 400	7 800	3 300	32 000	12 800	3 700	18 000	8 600	1 200	5 200	2 900
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	3 100	12 000	6 900	2 900	28 400	10 500	3 500	11 100	7 000	700	5 100	2 000
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 400	12 000	6 000	3 500	29 100	10 200	3 000	18 000	9 300	900	5 000	2 100
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	13 300	7 900	3 000	29 900	10 200	3 700	18 000	8 800	900	5 500	2 400
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	14 100	8 800	3 600	30 000	12 300	3 800	18 000	9 300	1 100	4 900	2 900
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	3 500	14 400	8 100	4 200	27 300	11 200	4 800	18 200	9 500	600	5 900	3 000
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 400	13 600	8 000	3 600	30 000	11 200	3 700	18 000	9 400	800	5 400	2 900
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	2 400	11 000	5 900	3 000	24 700	9 000	3 000	18 000	7 600	800	4 500	2 300
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 000	9 600	5 200	3 300	24 000	8 700	3 500	16 000	6 500	700	3 500	1 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 000	12 000	6 600	3 000	30 000	11 200	3 500	18 000	8 700	700	5 800	2 200
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 600	12 000	7 900	3 000	27 600	9 900	3 600	18 000	8 500	400	5 100	2 200
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	4 000	12 000	7 400	3 500	25 000	9 300	3 600	14 400	8 200	1 200	4 300	2 700
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	2 400	11 300	6 700	3 600	26 000	7 900	4 000	12 500	6 900	1 000	5 200	2 100
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже (сдаче в аренду) объектов недвижимости

В соответствии с анализом, представленном в Разделе 6.3 отчета, представленные на оценку объекты недвижимости являются **сооружениями (передаточным устройствами)**, относятся к категории вспомогательной недвижимости, необходимой для инженерно-коммунального обеспечения прилегающих объектов производственно-складской и административно-бытовой недвижимости.

В результате изучения рынка купли-продажи (равно как и аренды) объектов коммерческой недвижимости Московской области, Оценщику не удалось обнаружить предложения по продаже объектов вспомогательной недвижимости отдельно от объектов коммерческой (доходной) недвижимости. В открытых источниках информации такие предложения отсутствуют.

Следовательно, *рынок купли-продажи (аренды) сооружений и передаточных устройств отсутствует.*

В то же время, наличие оцениваемых объектов коммунальной недвижимости в составе объектов доходной недвижимости повышает их коммерческую привлекательность (и, следовательно, цену предложения) за счет появления дополнительных элементов инженерно-коммунального и транспортного благоустройства объектов.

7.4. Рынок купли-продажи объектов движимого имущества

Рынок купли-продажи объектов движимого имущества (вне зависимости от их вида) можно условно разделить на два рынка:

- новых объектов (первичный рынок) – предложения заводов изготовителей и торговых представителей заводов изготовителей в регионах;
- бывших в использовании объектов (вторичный рынок) – предложения по продаже объектов оборудования, товарно-материальных ценностей со складов (бывших в использовании, либо находящихся на складах с длительными сроками хранения, с просроченной гарантией от производителя).

К представленным на оценку объектам движимого имущества относятся:

- измерительные приборы (теплосчетчик);
- энергетическое оборудование (трансформаторная подстанция).

Маркировка, описание и краткая характеристика объектов представлена в таблице 6 (см. Раздел 6.4 отчета), там же представлена исходная информация об их приобретении. На дату оценки **объекты смонтированы, находятся в эксплуатации.**

На рынке *новых объектов оборудования* (первичном рынке) представлен широкий выбор объектов-аналогов компаний-производителей. Производство оцениваемых объектов движимого имущества продолжается, производителями выступают различные российские производители. На рынке представлен широкий выбор объектов.

Торговля ведется как на открытых рынках (в основном в средствах массовой информации, с использованием сети Интернет), так и на сайтах предприятий-производителей. В таблице 10 представлены цены предложений новых идентичных аналогов.

Выкопировки с указанием источников информации представлены в Приложении 1 к настоящему отчету. Стоимость объектов движимого имущества (цена предложения) не включает в себя затраты на доставку и монтаж объектов (которые составляют существенную часть рыночной стоимости объектов движимого имущества «в эксплуатации»).

На *вторичном рынке* объектов оборудования в Российской Федерации имеются отдельные предложения к продаже идентичных (аналогичных) объектов на дату оценки, но они редки, носят случайный характер, недостаточны для определения основных ценообразующих факторов, для корректного определения их рыночной стоимости.

На продажу (как на первичном, так и на вторичном рынках) выставляются объекты движимого имущества, готовые к отправке потенциальному покупателю. Затраты на демонтаж объектов лежат на продавце.

Спрос на объекты оценки. Факторы повышенного спроса на идентичные (аналогичные) объекты оборудования на рынке не выявлены.

Основными потребителями объектов являются хозяйствующие субъекты (в основном промышленные предприятия, а также предприятия коммунального хозяйства), приобретающие их для дальнейшего использования в текущей хозяйственной деятельности.

Продажа оцениваемых объектов оценки на вторичном рынке возможна по сниженной цене (с дисконтом), учитывая необходимость демонтажа и транспортировки объектов до покупателя.

Таблица 10

Цены предложения новых идентичных (однородных) аналогов объектов движимого имущества

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кол-во, шт.	Наименование аналога	Источник информации	Технические характеристики аналога	Цена предложения (в объявлении)	Цена предложения единицы (с НДС), руб.	Стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки, руб.
4	Теплосчетчик ВИС.Т ТС-200-Е2Ду 80/80		всего, в том числе:					
4.1.	Базовая цена теплосчетчика	1	Теплосчетчик ВИС.ТС одноканальный	https://teplovizor.pro-solution.ru/wp-content/uploads/2020/03/price-products.pdf	идентичный аналог	62 600,00р.	75 120,00	75 120,00
4.2.	ППР-80 (первичный преобразователь расхода)	2	Расходомерный канал электромагнитного типа для теплосчетчиков ТС (Ду 80)	https://teplovizor.pro-solution.ru/wp-content/uploads/2020/03/price-products.pdf	идентичный аналог	28 600,00р.	34 320,00	68 640,00
4.3.	КТПТР-05 (комплект термопреобразователей) L=98	1	Комплект термометров КТПТР-05	https://teplovizor.pro-solution.ru/wp-content/uploads/2020/03/price-products.pdf	идентичный аналог	4 520,00р.	5 424,00	5 424,00
-	ИТОГО:	-	-	-	-	-	-	149 184,00
5	Трансформаторная подстанция БКТП		Подстанция БКТП 25/10/0,4 КВа (Блочная Модульная)	https://transformator-energum.ru/bktp-optima/bktp-25-10-0-4-1309.html	идентичный аналог	745 888,00р.	745 888,00	745 888,00

8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. *Юридическая правомочность*: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

2. *Физическая возможность*: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3. *Экономическая приемлемость*: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

4. *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

На оценку представлены **объекты основных средств** МУП «Люберецкое ДЭП» в количестве 5-ти единиц, расположенные по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, ул.Транспортная, д.1. На дату осмотра оцениваемые объекты используются в текущей хозяйственной деятельности для инженерно-коммунального обеспечения прилегающих объектов коммерческой (доходной) недвижимости.

Оцениваемые объекты основных средств представлены:

1. Передаточными устройствами (объектами недвижимости) в количестве 3-х единиц, предназначенными для инженерно-коммунального обеспечения прилегающих объектов производственно-складской и административно-бытовой недвижимости.

Техническое (физическое) состояние объектов может быть определено как практически новые объекты недавно сданные в эксплуатацию, не требующие ремонтных воздействий.

2. Объектами движимого имущества в количестве 2-х единиц, представляющие собой:

- измерительные приборы (теплосчетчик);
- энергетическое оборудование (трансформаторная подстанция).

Объекты движимого имущества приобретались в новом состоянии. На дату оценки объекты смонтированы, находятся в эксплуатации.

При анализе наиболее эффективного использования учитывалось типичное использование объектов в районе расположения объектов оценки, их конструктивное (техническое) исполнение, а также физическое состояние.

Учитывая изложенную выше информацию, Оценщик вправе предположить 3 варианта дальнейшего использования объектов основных средств:

1. Сохранение текущего (существующего) варианта использования объектов оценки – смонтированные и находящиеся в эксплуатации объекты основных средств, необходимые для инженерно-коммунального обеспечения прилегающих объектов доходной (коммерческой) недвижимости. Продажа объектов основных средств «*в текущем использовании*».

2. Продажа основных средств отдельными объектами в соответствии с их функциональным назначением. Данный вариант фактически предполагает демонтаж объектов недвижимого имущества с получением годных остатков и демонтаж объектов движимого имущества с возможностью их реализации на вторичном рынке.

3. Снос (демонтаж) объектов недвижимости, утилизация объектов движимого имущества.

Текущее использование объектов оценки является *физически возможным* (учитывая физическое состояние объектов основных средств, см. Разделы 6.3 и 6.4 отчета), *юридически правомочным*, *экономически приемлемым* (позволяющим получать доход от его коммерческого использования).

Для потенциального покупателя (инвестора) ценность представляет **способность** объектов основных средств выступать в качестве источника **получения денежных средств** (генерировать положительный денежный поток), путем оказания коммунальных услуг владельцам (арендаторам) коммерческой (доходной) недвижимости.

Реализация оцениваемых основных средств в качестве отдельных активов (набора активов) юридически правомочна и физически возможна.

Данный вариант противоречит *принципам экономической приемлемости и максимальной эффективности*, поскольку стоимость объектов оценки не будет включать в себя фактически осуществленные нынешним собственником затраты:

- ✓ на монтаж и пуско-наладку объектов движимого имущества, строительство объектов недвижимого имущества;
- ✓ на получение необходимых согласований и разрешений при возведении объектов основных средств (например, установка объектов энергетического оборудования).

Вариант демонтажа объектов недвижимости и утилизации объектов движимого имущества противоречит принципу юридической правомочности. Объекты оценки в бухгалтерском учете организации-собственника отражены как объекты основных средств, их физическое состояние предполагает возможность их дальнейшего коммерческого использования. Следовательно, отсутствуют основания для демонтажа (утилизации) объектов оценки.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность данного варианта использования объектов оценки не рассматривались по указанным выше причинам.

Анализ наилучшего (наиболее эффективного) использования объектов оценки представлен в таблице 11.

Таблица 11

Вариант использования	Юридическая правомочность	Физическая возможность	Экономическая приемлемость	Максимальная эффективность	Вывод о наиболее эффективном использовании
текущее использование	вариант юридически законен	вариант физически возможен	затраты отсутствуют	стоимость максимальная	соответствует наиболее эффективному использованию
реализация отдельными активами	вариант юридически законен	вариант физически возможен	затраты на демонтаж объектов	не дает максимальную стоимость	не соответствует наиболее эффективному использованию
демонтаж сооружений, утилизация оборудования	вариант юридически не законен	вариант физически возможен	-	-	не соответствует наиболее эффективному использованию

Учитывая вышеизложенную информацию, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является ***сохранение их текущего использования***, в качестве объектов основных средств, необходимых для инженерно-коммунального обеспечения прилегающих объектов коммерческой (доходной) недвижимости.

В дальнейшем, при расчете рыночной стоимости Оценщик будет исходить из предположения об эксплуатации объектов оценки согласно этому наилучшему использованию.

9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1. Описание последовательности определения стоимости объектов оценки

При определении рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с международными стандартами, федеральными стандартами оценки, стандартами саморегулируемых организаций оценщиков и принятой в России практикой оценки должны использоваться три принципиально различных подхода (доходный, затратный и сравнительный (рыночный)), внутри которых могут быть варианты и различные методы расчётов. При не использовании одного из подходов необходимо обосновать отказ от использования подхода.

Последовательность определения стоимости регламентируется п. 16 ФСО №1 «Требования к проведению оценки» и включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

По пункту а) описание заключенного договора и задание на оценку представлены в Разделах 1 и 2 настоящего отчета.

По пункту б) информация и анализы, необходимые для проведения оценки представлены в Разделах 6 – 8.

Пункты в) и г) реализуются в текущем Разделе 9 и включают следующую последовательность действий:

- а) Описание и обоснование применения или не применения затратного подхода;
- б) Выбор метода или методов расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода при условии применения затратного подхода;
- в) Определение последовательности действий при расчете рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода в соответствии с принятой методологией расчета.
- г) Расчет рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с принятой методологией в рамках затратного подхода.
- д) Описание и обоснование применения или не применения сравнительного подхода;
- е) Выбор метода или методов расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода при условии применения сравнительного подхода;
- ж) Определение последовательности действий при расчете рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода в соответствии с принятой методологией расчета.
- з) Расчет рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с принятой методологией в рамках сравнительного подхода.
- и) Описание и обоснование применения или не применения доходного подхода;
- к) Выбор метода или методов расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода при условии применения доходного подхода;
- л) Определение последовательности действий при расчете рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода в соответствии с принятой методологией расчета.
- м) Расчет рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с принятой методологией в рамках доходного подхода.
- н) Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

9.2. Затратный подход

9.2.1. Объекты недвижимого имущества

На оценку представлены объекты недвижимого имущества в количестве 3-х единиц, информация об объектах представлена в Разделе 6.3 отчета.

Объекты недвижимости являются сооружениями (передаточным устройствами), необходимым для **инженерно-коммунального обеспечения** прилегающих объектов производственно-складской и административно-бытовой недвижимости.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности.

В соответствии с п.18 ФСО №1 «Подходы к оценке» 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. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В соответствии с п.29 ФСО №1 «Требования к проведению оценки» затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

При затратном подходе оценивается стоимость полного воспроизводства или стоимость полного замещения оцениваемых объектов недвижимости за вычетом сумм накопленного износа.

Общая модель затратного подхода при оценке объектов недвижимого имущества выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{\text{воспр}} \times (1 - I_{\Sigma}) \quad (1)$$

где:

PC – рыночная стоимость;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок, относимый к объектам оценки;

C_{воспр} – рыночная стоимость воспроизводства (замещения) объектов основных средств;

I_Σ – накопленный износ, определяется в соответствии с формулой (2).

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}}) \quad (2)$$

где: I_{физ} – физический износ;

I_{фун} – функциональный износ;

I_э – экономический (внешний) износ.

Общий алгоритм определения рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в рамках затратного подхода в соответствии с формулами 1 и 2 выглядит следующим образом:

1) Определить рыночную стоимость воспроизводства (замещения) новых аналогичных (идентичных) объектов основных средств;

2) Определить величину накопленного износа объектов оценки;

3) Определить рыночную стоимость прав на земельный участок, относящийся к объекту оценки, в предположении, что он не застроен;

4) Определить рыночную стоимость объекта оценки, как суммы рыночной стоимости прав на земельный участок (п.4) и рыночной стоимости воспроизводства (замещения) объектов оценки (п.1) за минусом накопленного износа (п. 2).

Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объектов оценки

Оценка рыночной стоимости воспроизводства или стоимости замещения объектов недвижимости в основном осуществляется следующими методиками:

- сравнительной единицы;
- сметного расчёта (метод локальной сметы);
- метод индексации первоначальных затрат.

Расчет рыночной стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов недвижимости (передаточных устройств) выполнен методом сравнительной единицы по укрупненным показателям стоимости нового строительства аналогичных объектов.

Рыночная стоимость воспроизводства (замещения) объекта недвижимости определяется как его полная восстановительная стоимость, скорректированная на величину предпринимательской прибыли в соответствии с формулой 3.

$$C_{\text{воспр}} = C_{\text{пвс}} \times (1 + \text{ПП}) \times K_{\text{НДС}}^{15}, \quad (3)$$

где $C_{\text{воспр}}$ – стоимость воспроизводства (нового строительства) объекта недвижимости;

$C_{\text{пвс}}$ – полная восстановительная стоимость объекта;

ПП – величина прибыли предпринимателя (предпринимательской прибыли).

Для расчета стоимости нового строительства оцениваемых объектов недвижимости Оценщик использовал Справочник оценщика «СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ» [18] в уровне цен на 01.01.2017г.

В таблице 12 представлена информация о таблицах Справочника оценщика, использованных для расчета полной восстановительной стоимости оцениваемых объектов недвижимости (в разрезе составных частей), а также информация о кратких характеристиках объектов и их классе строительства.

В соответствии с общей частью к Справочнику оценщика, в восстановительную стоимость приведенных в сборниках стоимостных показателей включены все прямые и косвенные затраты, связанные со строительством.

Расчет полной восстановительной стоимости объектов недвижимости производится по формуле:

$$C_{\text{пвс}} = V \times C_{\text{СО}} \times U \times K_{\text{корр}} \times K_{\text{рег-эк}} \times K_{\text{инфл}} \quad (4)$$

где: V – базовая строительная характеристика оцениваемого объекта недвижимости (объем, площадь, длина и т.д.); определяется в соответствии с техническими паспортами на объекты оценки;

$C_{\text{СО}}$ – стоимость 1 ед. базовой строительной характеристики объекта оценки (м³, м², м), определяется по соответствующей таблице используемого в расчетах Справочника оценщика. Результаты сведены в таблицу 14.

U – поправка на удельный вес фактически возведенных конструктивных элементов в общей стоимости объекта.

$K_{\text{корр}}$ – корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (для Московской области) на 01.07.2020 года. Расчет корректирующего коэффициента выполнен в таблице 13.

$K_{\text{рег-эк}}$ – регионально-экономический коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений. Коэффициент определен в соответствии с Межрегиональным информационно-аналитическим бюллетенем Индексы цен в строительстве, №112, июль 2020 года (п. 8.2.1, стр.177-178).

$K_{\text{инфл}}$ – тренд изменения цен с даты оценки по 01.07.2020 года (в соответствии с информационно-аналитическим бюллетенем Индексы цен в строительстве, №112, июль 2020 года, Раздел 2.6). Он составляет: $128,733/127,826=1,007$.

¹⁵ Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость (равен 1,2).

Таблица 12

Справочники Оценщика, использованные для расчета стоимости воспроизводства (замещения) объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Год постройки	Описание и технические характеристики объекта недвижимости	Описание объекта недвижимости в соответствии со Справочниками оценщика	Справочник	Таблица/Страница	Класс констр. систем
1	Теплотрасса		-	-	-	-	-
1.1.	участок 1	2015	Трубопроводы надземной прокладки (на опорах металлических). Однотрубное исполнение (без конденсаторов). Фундаменты под опоры - блоки ФБС.	Паропроводы на эстакадах. Один паропровод и один соответствующий конденсаторопровод с опорами, компенсаторами и запорной аппаратурой/ подвесная тепловая изоляция труб. Диаметр 100/50 мм.	Сооружения городской инфраструктуры	гИЗ.09.003.0059, стр. 209	КС-12
1.2.	участок 2	2015	Трубопроводы надземной прокладки (на опорах металлических). Однотрубное исполнение (без конденсаторов). Фундаменты под опоры - блоки ФБС.	Паропроводы на эстакадах. Один паропровод и один соответствующий конденсаторопровод с опорами, компенсаторами и запорной аппаратурой/ подвесная тепловая изоляция труб. Диаметр 40-50/25 мм.	Сооружения городской инфраструктуры	гИЗ.09.003.0057, стр. 209	КС-12
2	Низковольтный кабель	1996/2014	-	-	-	-	-
2.1.	участок 1	-	Кабели силовые надземной (наружной) прокладки напряжением 1 кВ	Кабели силовые с пластмассовой изоляцией и медной жилой по непроходным эстакадам, напряжение 1 кВ. Марка ВВнг, сечение 4х2,5.	Сооружения городской инфраструктуры	гИЗ.10.003.1612, стр. 246	КС-14
2.2.	участок 2	-	Кабели силовые подземной прокладки напряжением 1 кВ	Кабели силовые с пластмассовой изоляцией и алюминиевой жилой в грунте с устройством траншей, напряжение 1 кВ. Марка АВББШв, сечение 4х95.	Сооружения городской инфраструктуры	гИЗ.10.003.0824, стр. 227	КС-14
3	Высоковольтный кабель	1996/2014	-	-	-	-	-
3.1.	участок 1	-	Кабели силовые подземной прокладки напряжением 10 кВ	Кабели силовые с бумажной изоляцией и алюминиевой жилой в грунте с устройством траншей, напряжение 10 кВ. Марка АСБ, сечение 3х120.	Сооружения городской инфраструктуры	гИЗ.10.003.0489, стр. 218	КС-14
3.2.	участок 2	-	Кабели силовые подземной прокладки напряжением 10 кВ	Кабели силовые с бумажной изоляцией и алюминиевой жилой в грунте с устройством траншей, напряжение 10 кВ. Марка АСБ, сечение 3х150.	Сооружения городской инфраструктуры	гИЗ.10.003.0490, стр. 218	КС-14

Корректировка справочных стоимостных показателей

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

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{\text{сейсм}}$) вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике.

Таблица общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 5 Сборников Ко-Инвест.

Оцениваемые объекты недвижимости расположены в Московской области, корректировка на сейсмичность не применялась, корректирующий коэффициент принимается равным 1.

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

Поправка на удельный вес фактически возведенных конструктивных элементов (У).

Представленная на оценку теплотрасса выполнена (возведена) в однострубно-монтажном исполнении в отличие справочного показателя, который учитывает стоимость возведения трассы в 2-х трубном исполнении: помимо самого паропровода в стоимость объекта недвижимости также включены затраты по возведению конденсатопровода, который фактически отсутствует. Удельный вес возведенных конструктивных элементов объекта недвижимости (обоих участков) принят равным 50%.

Физические характеристики высоковольтного и низковольтного кабеля фактически соответствуют справочным затратам по строительству объектов. Удельный вес фактически возведенных конструктивных элементов составил 100%.

Расчет *корректирующих коэффициентов* $K_{\text{корр}}$ представлен в таблице 13. Расчет выполнен по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Индексы цен в строительстве по классам конструктивных систем в соответствии с формулой 5.

$$K_{\text{корр}} = \frac{K_{112} \times K_{30}}{K_{98}}, \quad (5)$$

где K_{112} – индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.07.2020 года по сравнению с ценами на 01.01.2000 года¹⁶. Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Индекс цен в строительстве №112 (июль 2020 года), Раздел 2.2.1.

K_{30} – индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2000 года по сравнению с ценами на 1984 года. Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Индекс цен в строительстве №30 (январь 2000 года), Раздел 2.2.

K_{98} – индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2017 года по сравнению с ценами 1984 года. Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Индекс цен в строительстве №98 (январь 2017 года), Раздел 2.2.1.

¹⁶ Начиная с №109 (Итоги за 3 квартал 2019 года) компания Ко-Инвест полностью перешла на расчет индексов к базовому уровню цен на 01.01.2000 года, отказавшись от использования базового индекса цен 1984 года.

Индексы взяты для Московской области по соответствующим классам конструктивных систем.

Таблица 13

Класс конструктивных систем	Индексы цен в строительстве				K _{корр}
	K ₉₈ (01.01.2017 – 1984 год)	K ₁₁₂ (01.07.2020 – 01.01.2000)	K ₃₀ (01.01.2000 – 1984 год)	K ₁₁₂ x K ₃₀ (01.01.2019 – 1984 год)	
КС-12	168,570	11,524	17,843	205,623	1,220
КС-14	182,524	12,936	19,656	254,270	1,393

Прибыль предпринимателя – строительство объекта недвижимости и его последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством.

Величина предпринимательской прибыли при инвестициях в строительство низкокласных объектов производственного и складского назначения¹⁷ в Московском регионе колеблется в интервале от 15,55% до 26,89% в зависимости от местоположения относительно МКАД и факторов, относящихся непосредственно к объекту оценки (местоположение объекта и комплексность освоения).

Сводная информация по величине предпринимательской прибыли представлена в таблице.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	23,22	18,52	26,89
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,32	15,55	25,05

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 3-е издание. Руководитель проекта Поляков А.В. Москва 09.01.2020г. (таблица 19, стр. 77)

В дальнейших расчетах показатель прибыли предпринимателя принят равным 20,32% (среднее значение диапазона), учитывая расположение объектов недвижимости за пределами МКАД (город Люберцы Московской области), а также отсутствие факторов увеличения (снижения) коммерческой привлекательности местоположения объектов оценки (см.Раздел 6.2 отчета).

Расчет стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов недвижимости представлен в таблице 14. Расчет выполнен по формулам 3 и 4.

¹⁷ По архитектурно-строительным решениям, использованным при возведении объектов, оцениваемые сооружения (передаточные устройства) более всего соответствуют объектам низкокласной производственной (производственно-складской) недвижимости.

Таблица 14

Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Класс КС	Измеритель	Размер	Таблица справочника/ страница	Ссо, руб.	У	К _{корр}	К _{рег-эк}	К _{инфл}	Спвс, руб.	ПП	Своспр, руб.
1	Теплотрасса	ИТОГО, в том числе:			-	-	-	-	-	-	-	-	2 020 840,50
1.1.	участок 1	КС-12	м	260	гИИЗ.09.003.0059, стр. 209	8 545	0,50	1,220	1,000	1,007	1 364 636,39	20,32%	1 970 316,61
1.2.	участок 2	КС-12	м	10	гИИЗ.09.003.0057, стр. 209	5 697	0,50	1,220	1,000	1,007	34 992,72	20,32%	50 523,89
2	Низковольтный кабель	ИТОГО, в том числе:			-	-	-	-	-	-	-	-	112 913,01
2.1.	участок 1	КС-14	км	0,010	гИИЗ.10.003.1612, стр. 246	702 131	1,00	1,393	1,000	1,007	9 850,63	20,32%	14 222,73
2.2.	участок 2	КС-14	км	0,030	гИИЗ.10.003.0824, стр. 227	1 624 008	1,00	1,393	1,000	1,007	68 352,64	20,32%	98 690,27
3	Высоковольтный кабель	ИТОГО, в том числе:			-	-	-	-	-	-	-	-	119 917,25
3.1.	участок 1	КС-14	км	0,020	гИИЗ.10.003.0489, стр. 218	1 931 704	1,00	1,393	1,000	1,007	54 202,14	20,32%	78 259,22
3.2.	участок 2	КС-14	км	0,010	гИИЗ.10.003.0490, стр. 218	2 056 524	1,00	1,393	1,000	1,007	28 852,25	20,32%	41 658,03
-	ИТОГО	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 253 670,76

У - удельный вес фактически возведенных конструктивных элементов

К_{корр} - корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений

К_{рег-эк} - региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений

К_{инфл} - индекс пересчета стоимости строительства из цен, определенных на дату выхода справочника (Индексы цен в строительстве) в цены на дату оценки

Расчет накопленного износа

Существует несколько методов оценки величины накопленного износа. В основе каждого из них лежит сравнение объекта оценки с некоторым «идеальным» объектом, являющимся олицетворением современных требований рынка к объектам, выполняющим функции, соответствующие наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Классификация видов износа в зависимости от причин их происхождения позволяет учесть все отличия объекта оценки от «идеала». В соответствии с формулой 2 накопленный износ определяется физическим, функциональным и внешним износом.

Физический износ отражает изменение физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов.

Для расчета физического износа объектов недвижимости существуют 4 метода: экспертный, стоимостный, нормативный (или бухгалтерский) и метод расчета срока жизни здания и сооружения.

При применении экспертного метода величина физического износа объектов недвижимости (зданий, сооружений и передаточных устройств) определяется по следующей таблице.

**Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа
для объектов недвижимости¹⁸**

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

При определении величины физического износа объектов недвижимости Оценщиком был применен экспертный метод.

На основании проведенного осмотра объектов, а также изучения исходной документации, Оценщик определил техническое (физическое) состояние объектов: **практически новые объекты** недавно сданные в эксплуатацию, не требующие ремонтных воздействий. Величина физического износа объектов сведена в таблицу 15.

Таблица 15

№ п/п	Оцениваемые объекты недвижимости	Инв. номер	Оценка технического (физического) состояния объекта	Величина физического износа, %
1	Теплотрасса	00-000152	отличное	10,0%
2	Низковольтный кабель	000000066	отличное	10,0%
3	Высоковольтный кабель	000000070	отличное	10,0%

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект недвижимого имущества не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено

¹⁸ <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и прочее. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости.

Объекты недвижимости были построены (реконструированы) в 2014-2015 годах, функционально соответствуют всем современным требованиям, предъявляемым к подобного рода сооружениям. Факторы функционального износа Оценщиком выявлены не были.

Таким образом, **величина функционального износа** представленных на оценку объектов недвижимости составляет **0%**.

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

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

Существует два метода оценки экономического (внешнего) износа:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящихся к изменению внешних условий.

Учитывая проведенный в Разделе 7 Анализ рынка объекта оценки, внешних социально-экономических условий и рисков, Оценщик выявил внешние факторы снижения рыночной стоимости объектов оценки в связи с существующими тенденциями развития экономики как Российской Федерации в целом, так и Московской области в частности. Величина внешнего износа объектов оценки определялась как относительный показатель снижения рентабельности отдельных видов экономической деятельности по сравнению с безрисковым направлением вложения финансовых ресурсов.

В соответствии с информацией, представленной в Единой межведомственной информационно-статистической системе,¹⁹ **рентабельность оказываемых услуг жилищно-коммунального хозяйства**²⁰ по итогам 2019 года²¹ находится в диапазоне от 2,75% (для Российской Федерации) до 4,58% (для Центрального Федерального округа)²².

¹⁹ <https://fedstat.ru/indicator/58035>

²⁰ Представленные на оценку объекты недвижимости предназначены для инженерно-коммунального обеспечения прилегающих объектов коммерческой (доходной) недвижимости

²¹ Актуальный на дату оценки годовой показатель рентабельности

²² показатели рентабельности сведены в таблицу 16

Последним аукционом, проводимым Центральным Банком Российской Федерации до 01 января 2020 года (дата выбрана для обеспечения сопоставимости проводимых расчетов) является аукцион по продаже ГКО-ОФЗ, состоявшийся 18 декабря 2019 года. На этом аукционе выставлялись на продажу ОФЗ-ПД серии 26230RMFS, дата погашения которых 16.03.2039. Доходность этих бумаг по средневзвешенной цене по состоянию на 18.12.2019г. составила 6,63% годовых²³. Поскольку проведенный аукцион соответствовал всем требованиям рынка, доходность ОФЗ-ПД по средневзвешенной цене (6,63%) можно принять в качестве **стоимости безрискового направления вложения финансовых ресурсов**, доступных потенциальному инвестору.

Расчет величины внешнего износа представлен в таблице 16. Расчетная величина внешнего износа оцениваемых объектов недвижимости показывает насколько доходность инвестиций в отрасль (оказание услуг жилищно-коммунального хозяйства) ниже доходности инвестиций в облигации федерального займа (безрисковое направление вложения средств).

Принятая для дальнейших расчетов величина внешнего износа определялась как минимальное значение расчетных величин, определенных для Российской Федерации, Центрального Федерального округа и Московской области.

Таблица 16

№ п/п	Наименование	Единица измерения	РФ	ЦФО	Моск. область
1	Безрисковая ставка доходности	руб.	6,63%	6,63%	6,63%
2	Рентабельность инвестиций в строительство зданий	%	2,75%	4,58%	4,27%
3	Доходность недвижимости / безрисковая ставка доходности (п.2/п.1)	%	41,48%	69,08%	64,40%
4	Расчетная величина внешнего износа (1-п.3)	%	58,52%	30,92%	35,60%
5	Принятая для дальнейших расчетов величина внешнего износа (минимальное значение)	%	30,92%		

Таким образом, **внешний износ** оцениваемых сооружений (передаточных устройств) принят равным **30,92%**.

Определение расчетного значения рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости выполнен в соответствии с формулами 1 и 2, его результаты сведены в таблицу 17.

Учитывая характер оцениваемых объектов недвижимости, **не рассматривался вопрос о площади и правовом статусе земельного участка**, на котором они расположены. Нахождение в границах земельного участка (либо нескольких участков) объектов коммунальной недвижимости (сооружений, передаточных устройств) увеличивает стоимость такого участка. При этом правообладатель сооружений **вправе установить сервитут** в отношении земельного участка, определяющий правовой режим хозяйственного использования оцениваемых объектов недвижимости, проходящих по участку. **Иные права собственника сооружений (передаточных устройств) на земельные участки**, по которым они проходят, **не устанавливаются**.

Следовательно, рыночная стоимость земельного участка (земельных участков), относимого к оцениваемым сооружениям (передаточным устройствам) принята равной 0 (нулю).

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости, определенная в рамках затратного подхода, составляет **1 401 152,18 руб.**

²³ Источник информации: https://minfin.gov.ru/common/upload/library/2020/01/main/INTERNET_Auction_Results_rus_2019_20191218.xlsx

Таблица 17

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода

№ п/п	Оцениваемые объекты недвижимости	Инв.номер	Стоимость воспроизводства (замещения) объекта, руб.	Величина физического износа, %	Величина функционального износа, %	Величина внешнего износа, %	Итого: стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.
1	Теплотрасса	00-000152	2 020 840,50	10,00%	0,00%	30,92%	1 256 396,96
2	Низковольтный кабель	000000066	112 913,01	10,00%	0,00%	30,92%	70 200,27
3	Высоковольтный кабель	000000070	119 917,25	10,00%	0,00%	30,92%	74 554,95
-	ИТОГО:	-	2 253 670,76	-	-	-	1 401 152,18

9.2.2. Объекты движимого имущества

На оценку представлены объекты движимого имущества в количестве 2-х единиц, информация об объектах представлена в Разделе 6.4.2 отчета.

Оцениваемые объекты движимого имущества смонтированы, **находятся «в эксплуатации»**. Объекты **приобретались в новом состоянии**, они представляют собой:

- измерительные приборы (теплосчетчик);
- энергетическое оборудование (трансформаторная подстанция).

Общая модель затратного подхода при оценке объектов движимого имущества выглядит следующим образом:

$$PC = S_{\text{воспр}} \times (1 - I_{\text{Физ}}) \times (1 - I_{\text{Фун}}) \times (1 - I_{\text{Вн}}), \quad (6)$$

где PC – рыночная стоимость объекта движимого имущества, руб.;

$S_{\text{воспр}}$ – рыночная стоимость замещения (воспроизводства) имущества, евро;

$I_{\text{Физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{Фун}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{Э}}$ – экономический (внешний) износ;

Оценка рыночной стоимости оцениваемых объектов движимого имущества в рамках затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. Расчет полной рыночной стоимости замещения (воспроизводства) имущества идентичного оцениваемому или аналогичному ему по полезности;
2. Расчет физического, функционального и внешнего (экономического) износов (устареваний). Определение величины накопленного износа;
3. Уменьшение рыночной стоимости замещения (воспроизводства) на величину накопленного износа для получения остаточной стоимости (рыночной стоимости) оцениваемого имущества в соответствии с формулой 6.

Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объектов оценки

Полная стоимость замещения – это текущая стоимость объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но произведенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами и дизайном.

Полная стоимость воспроизводства это стоимость в текущих ценах точной копии оцениваемого объекта с использованием точно таких же материалов, дизайна и с тем же количеством работ (которые воплощают в себе недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

Другими словами, *замещение* предусматривает замену объекта оценки подходящим объектом аналогом, тогда как *воспроизводство* – точной (идентичной) копией.

При определении полной рыночной стоимости замещения (воспроизводства) объектов движимого имущества Оценщиком было проведено исследование рынка идентичных (аналогичных) объектов, которое представлено в Разделе 7.4 настоящего отчета. В результате исследования рынка идентичных (аналогичных) объектов произведена выборка однородных (идентичных) аналогов в новом состоянии (см.таблицу 10). Производство оцениваемых объектов движимого имущества продолжается, производителями выступают различные российские производители. На рынке представлен широкий выбор объектов.

Цена продажи на открытом рынке идентичных (аналогичных) объектов движимого имущества в новом состоянии является отпускной ценой производителя (торгующей организации, дилера) и **не включает в себя затраты на доставку и монтаж объектов движимого имущества**.

При определении полной рыночной стоимости замещения (воспроизводства) оцениваемого имущества был применен **метод индексации первоначальных затрат**, учитывая существенную величину затрат на доставку, монтаж и пуско-наладку объектов движимого имущества «в эксплуатации».

Величина указанных выше затрат отражена в таблице 7 отчета, источником информации выступают данные бухгалтерского учета Заказчика (см. таблицу 6).

Метод индексации первоначальных затрат

Метод индексации первоначальных затрат (затрат на приобретение) основан на пересчете известной стоимости первоначальных затрат на возведение (приобретение) объекта оценки в полную стоимость воспроизводства с использованием публикуемых индексов цен компаний-производителей.

Стоимость воспроизводства объектов оценки получается путем умножением первоначальных затрат на приобретение объекта на корректирующий индекс в соответствии со следующей формулой:

$$S_{\text{воспр}} = S_{\text{перв}} * I_{\text{корр}} \quad (7)$$

где $S_{\text{перв}}$ – первоначальная балансовая стоимость объекта (отражающая величину затрат на его приобретение) на дату его ввода в эксплуатацию;

$I_{\text{корр}}$ – корректирующий индекс (индекс-дефлятор).

Расчет:

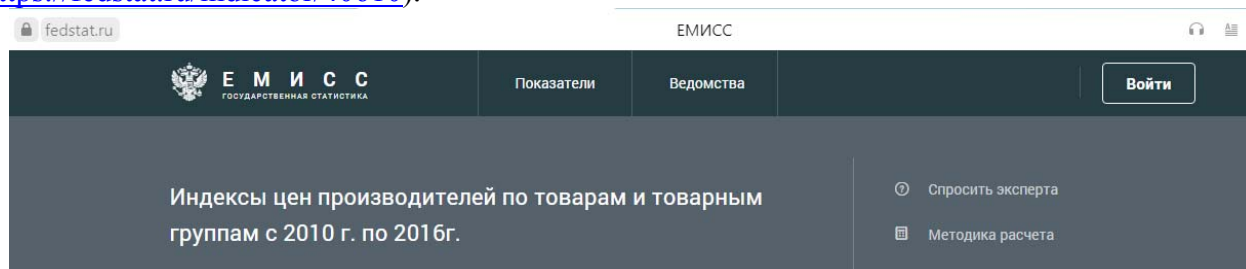
а). Выбор базисной стоимости объекта оценки. В качестве базисной стоимости объекта оценки берется величина первоначальных затрат на приобретение объекта на дату его ввода в эксплуатацию.

Фактическая величина затрат на приобретение объектов оценки (включая их доставку, монтаж и пуско-наладку) представлена в таблице 6 отчета (см. Раздел 6.4), там же указан источник информации.

б). Определение периода индексации. Индексация базисной рыночной стоимости объектов основных производится с даты ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

в). Определение корректирующего индекса (индекса-дефлятора). Корректирующий индекс определялся на основании публикуемого Федеральной службой государственной статистики Индекса цен производителей промышленных товаров по товарам и товарным группам:

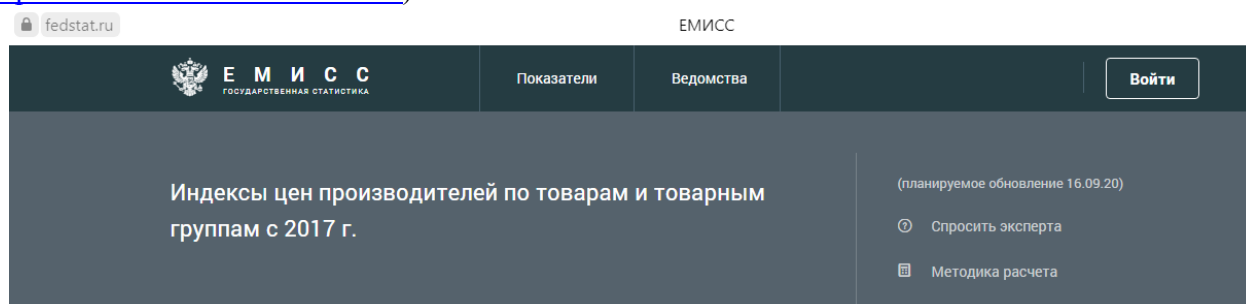
1. Индексы цен производителей по товарам и товарным группам с 2010 г. по 2016 г. (<https://fedstat.ru/indicator/40610>).



Классификатор продукции (для объекта оценки - Теплосчетчик ВИС.Т ТС-200-Е2Ду 80/80): Оборудование вспомогательное для использования с паровыми и другими паропроизводящими котлами, водяными котлами с пароперегревателем, котлами центрального отопления (кроме котельного оборудования).

Классификатор продукции (для объекта оценки - Трансформаторная подстанция БКТП): Трансформаторы электрические.

2. Индексы цен производителей по товарам и товарным группам с 2017 года (<https://fedstat.ru/indicator/57608>).



Классификатор продукции (для объекта оценки - Теплосчетчик ВИС.Т ТС-200-Е2Ду 80/80): Оборудование вспомогательное для использования вместе с паровыми котлами.

Классификатор продукции (для объекта оценки - Трансформаторная подстанция БКТП): Трансформаторы с жидким диэлектриком.

Статистическая информация (индексы цен производителей) сведена в таблицу 18. Информация представлена по декабрь 2020 года включительно (информация, актуальная на дату оценки). Все статистические индексы представлены по сравнению с декабрем предыдущего года.

Таблица 18

Период	Даты ввода объектов оценки в эксплуатацию	
	03.10.2014 ²⁴	19.11.2015 ²⁵
сен.14	99,39	
окт.14	99,42	
дек.14	98,30	
окт.15		102,69
ноя.15		102,69
дек.15	106,12	102,69
дек.16	112,92	107,16
дек.17	101,73	99,27
дек.18	100,30	100,00
дек.19	100,61	101,31
дек.20	102,45	100,71

Расчет индекса изменения цен с даты ввода объекта в эксплуатацию до конца года (ввода объекта в эксплуатацию) представлен в таблице 19. Расчет выполнен по формуле 8.

$$I_{расч} = \frac{I_{к.г.}}{I_{вв}}, \quad (8)$$

где

$I_{расч}$ – расчетный индекс изменения цен производителей с даты ввода объекта оценки в эксплуатацию до конца года (ввода объекта в эксплуатацию);

$I_{к.г.}$ - статистический ценовой индекс (производителей по товарам и товарным группам) на конец года ввода объекта оценки в эксплуатацию (31 декабря).

$I_{вв}$ – расчетный индекс изменения цен (производителей по товарам и товарным группам) на дату ввода в эксплуатацию объекта оценки по отношению к декабрю предыдущего года;

Расчетный индекс изменения цен на дату ввода объекта в эксплуатацию ($I_{вв}$) рассчитывается по формуле 9.

$$I_{вв} = I_{(м-1)} + \frac{(I_{м} - I_{м-1})}{(D_{м} - D_{м-1})} \times (D_{вв} - D_{м-1}) \quad (9)$$

где

$I_{м-1}$ – статистический ценовой индекс на конец месяца (предшествующего месяцу даты ввода объекта в эксплуатацию) по отношению к декабрю предыдущего года;

$I_{м}$ – статистический ценовой индекс на конец месяца (в котором объект оценки был введен в эксплуатацию) по отношению к декабрю предыдущего года;

$D_{м}$ – последняя дата месяца ввода объекта в эксплуатацию;

$D_{м-1}$ – последняя дата месяца, предшествующего дате ввода объекта в эксплуатацию;

$D_{вв}$ – дата ввода объекта в эксплуатацию.

²⁴ Дата ввода в эксплуатацию трансформаторной подстанции БКТП

²⁵ Дата ввода в эксплуатацию теплосчетчика ВИС.Т ТС-200-Е2Ду 80/80

Таблица 19

Расчет индекса изменения цен с даты ввода объекта в эксплуатацию до конца года
(ввода объекта в эксплуатацию)

№ п/п	Дата приобретения (постановки на баланс) (Двв)	Последняя дата предыдущего месяца (Д(м-1))	Последняя дата текущего месяца (Дм)	Индекс изменения стоимости за предыдущий месяц (I(м-1)), %	Индекс изменения стоимости за текущий месяц (I(м)), %	Индекс изменения стоимости на дату ввода в эксплуатацию (Iвв), %	Индекс изменения стоимости на конец года (Iк.г.), %	Индекс стоимости с даты ввода в эксплуатацию до конца года (Iрасч), %
4	19.11.2015	31.10.2015	30.11.2015	102,690	102,690	102,6900	102,690	1,0000
5	03.10.2014	30.09.2014	31.10.2014	99,390	99,420	99,3929	98,300	0,9890

Расчет корректирующего индекса выполнен в таблице 20, он определялся как цепной индекс (произведение расчетного (таблица 19) и последующих годовых индексов изменения цен) с даты приобретения объектов до даты оценки²⁶. Представленные в таблице индексы указаны в относительных единицах.

Пересчет первоначальной балансовой стоимости в новую стоимость, соответствующую новому уровню затрат на дату оценки, представляет собой метод долгосрочной индексации, при котором период индексации измеряется несколькими годами и используются статистические ценовые индексы.

Таблица 20

Период/ Дата ввода в эксплуатацию	03.10.2014	19.11.2015
дата приобретения - декабрь 2014 года	0,9890	
дата приобретения - декабрь 2015 года		1,0000
2015 год	1,0612	
2016 год	1,1292	1,0716
2017 год	1,0173	0,9927
2018 год	1,0030	1,0000
2019 год	1,0061	1,0131
2020 год	1,0245	1,0071
ИТОГО:	1,2464	1,0854

Расчет стоимости воспроизводства объектов движимого имущества методом индексации первоначальных затрат представлен в таблице 21, расчет выполнен по формуле 7.

Таблица 21

№ п/п	Наименование объекта оценки	Дата ввода объекта в эксплуатацию	Величина первоначальных затрат на приобретение объекта, руб.	Корректирующий индекс (индекс-дефлятор)	Рыночная стоимость воспроизводства объекта на дату оценки, руб.
4	Теплосчетчик ВИС.Т ТС-200-Е2Ду 80/80	19.11.2015	93 869,00	1,0854	101 882,09
5	Трансформаторная подстанция БКТП	03.10.2014	1 997 455,97	1,2464	2 489 697,35

Определение величины износа объектов движимого имущества

Физический износ. Под физическим износом понимается потеря стоимости объекта движимого имущества вследствие ухудшения его работоспособности, обусловленным естественным изнашиванием объекта в процессе эксплуатации или длительного хранения.

Для оценки степени физического износа объектов движимого имущества в основном применяют следующие методы [10, стр.75]:

1. метод экспертизы физического состояния;
2. метод эффективного возраста;
3. метод средневзвешенного хронологического возраста;
4. метод экспертно-аналитический;
5. метод ухудшения главного параметра.

При проведении расчетов Оценщик использовал **метод эффективного возраста**.

²⁶ По декабрь 2020 года включительно (информация, актуальная на дату оценки)

Величина физического износа объектов движимого имущества в рамках метода эффективного возраста определяется по следующей формуле:

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{эфф}}}{T_{\text{норм}}}, \quad (10)$$

где $T_{\text{эфф}}$ – эффективный возраст объекта движимого имущества на дату оценки. Возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий фактическую наработку машины по состоянию на дату оценки (или текущую дату) и учитывающий условия ее эксплуатации.

В дальнейших расчетах эффективный возраст объектов принят равным их фактическому сроку службы с учетом приобретения объектов в новом состоянии и нормальных условий их эксплуатации.

$T_{\text{норм}}$ – нормативный срок службы объекта движимого имущества. Временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным. Определяется производителем в соответствии с технической документацией на объекты, предоставляемой производителем.

Информация о фактическом и нормативном сроке службы объектов оценки сведена в таблицу 22. Там же указан источник информации, использованный Оценщиком при определении нормативного срока службы.

Таблица 22

№ п/п	Наименование объекта оценки	Дата приобретения	Фактический срок службы объекта на дату оценки, лет	Нормативный срок службы, лет	Ифиз (расчет выполнен по формуле 10)	Источник информации
4	Теплосчетчик ВИС.Т ТС-200-Е2Ду 80/80	19.11.2015	5,2	12,0	43,40%	Основные данные и характеристики теплосчётчика ВИС.Т-ТС ²⁷ .
5	Трансформаторная подстанция БКТП	03.10.2014	6,3	25,0	25,35%	ГОСТ 14695-80 (СТ СЭВ 1127-78) Подстанции трансформаторные комплектные мощностью от 25 до 2500 кВ·А на напряжение до 10 кВ. Общие технические условия (с Изменениями N 1-5) ²⁸ .

Результаты работы по определению величины физического износа объектов оценки методом эффективного возраста представлены в таблице 22.

Функциональный износ – уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичного имущества. Снижение привлекательности объекта вследствие указанных причин влечет за собой его обесценивание.

Производство оцениваемых объектов движимого имущества продолжается, производителями выступают различные российские производители. На рынке представлен широкий выбор объектов (см.Раздел 7.4 отчета).

Функционально объекты оценки соответствуют всем современным требованиям, предъявляемым к подобного рода объектам движимого имущества. Факторы функционального износа Оценщиком выявлены не были.

Величина функционального износа объектов оценки принята равной 0%.

²⁷ Источник: <http://теплоприбор.рф/catalog/vis-t-ts/>

²⁸ Источник: <http://docs.cntd.ru/document/1200006578>

Внешний износ объектов оценки проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и даже политическими сдвигами и изменениями.

В соответствии со Справочной оценочной литературой²⁹ внешний износ складывается из скидки, учитывающей переход на вторичный рынок, скидки на торг, скидки «на опт» и ликвидационной скидки. В общем, внешний износ можно выразить следующей формулой:

$$И_{\text{вн}} = (1 - C_{\text{вт}}/100) * (1 - C_{\text{торг}}/100) * (1 - C_{\text{опт}}/100) * (1 - C_{\text{лик}}/100) * 100\% \quad (11)$$

где

$C_{\text{вт}}$ – скидка учитывающая переход на вторичный рынок;

$C_{\text{торг}}$ – скидка на торг;

$C_{\text{опт}}$ – скидка «на опт»;

$C_{\text{лик}}$ – скидка ликвидационная.

Скидка, учитывающая переход на вторичный рынок, начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя к покупателю. Ее экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновении скрытых дефектов, при транспортировке, заводские браки и т.д.).

Данная скидка распространяется на каждый объект один раз при условии, что этот объект, будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке. На оценку представлены объекты движимого имущества, переданные от производителя покупателю, на которые не распространяется гарантия производителя. Следовательно, Оценщик применил скидку, учитывающую переход на вторичный рынок, при расчете рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода.

Значение скидки определено в соответствии со Справочной оценочной литературой. Средняя величина скидки при переходе на вторичный рынок составляет:

- для объектов, относящихся к категории энергетического (узкоспециального) оборудования – 13,5 %;
- для объектов, относящихся к категории измерительные приборы (инструменты, инвентарь, приборы) – 14,7%.

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Узкоспециализированное оборудование	13,5	12,3	14,7
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,4	16,0

Источник: Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под редакцией Лейфера Л.А. Издание второе. Нижний Новгород, 2019. Раздел 2.1.1., таблица 2.1.1.1., стр.48.

В условиях развитого рынка и большой конкуренции на вторичном и первичном рынках присутствует *составляющая торга*. При оценке в качестве исходной информации использовались фактические затраты на приобретение (включая доставку, монтаж и пуско-наладку) объектов, которые не подвержены торгу. Следовательно, скидка на торг не применялась.

При оценке для целей купли – продажи товарно-материальных ценностей, объединенных в партию (*единый лот*) определенного количества, следует учитывать соответствующие скидки. **Скидка «на опт»** определяется величиной партии и увеличивается с ростом количества единиц имущества, выставленного на продажу единым лотом.

На оценку отдельные позиции движимого имущества, не объединенные в единый лот, скидка «на опт» в дальнейших расчетах не применялась.

В соответствии с проведенным в Разделе 7.4 анализом на вторичном рынке объектов оцениваемого оборудования в Российской Федерации имеются отдельные предложения к

²⁹ Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под редакцией Лейфера Л.А. Издание второе. Нижний Новгород, 2019

продаже идентичных (аналогичных) объектов на дату оценки, но они редки, носят случайный характер, недостаточны для определения основных ценообразующих факторов, для корректного определения их рыночной стоимости.

Продажа оцениваемых объектов оценки на вторичном рынке **возможна по сниженной цене (с дисконтом)**, учитывая невозможность предоставить гарантии производителя. Основными потребителями технологического оборудования являются хозяйствующие субъекты (в основном промышленные предприятия, а также предприятия коммунального хозяйства), приобретающие их для дальнейшего использования в производственном процессе.

На продажу (как на первичном, так и на вторичном рынках) выставляются объекты движимого имущества, готовые к отправке потенциальному покупателю. Затраты на демонтаж объектов лежат на продавце.

Факторы повышенного спроса на идентичные (аналогичные) объекты оборудования на рынке не выявлены.

Следовательно, фактические сроки продажи объектов оценки существенно превышают типичные сроки продажи (экспозиции) в условиях конкурентного высокоактивного рынка.

В отношении объектов оценки должна быть применена *ликвидационная скидка*, предполагающая снижение срока экспозиции и стоимости объектов в условиях вынужденной продажи. Вынужденный характер продажи обусловлен введенной в отношении собственника объектов (МУП Люберецкое ДЭП) процедуры конкурсного производства³⁰.

Величина ликвидационной скидки определялась в соответствии со Справочной оценочной литературой. Представленные на оценку объекты могут быть отнесены к категориям «узкоспециализированное оборудование» и «инструменты, инвентарь, приборы». В дальнейших расчетах величина скидки при переходе на вторичный рынок определена как среднее значение интервала и составила 29,0% и 24,0% соответственно.

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Узкоспециализированное оборудование	29	26,4	30,8
Инструменты, инвентарь, приборы	24	21,7	26,1

Источник: Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под редакцией Лейфера Л.А. Издание второе. Нижний Новгород, 2019. Раздел 3.3.3., таблица 3.3.3.1, стр.86.

Расчет величины внешнего износа объектов оценки в соответствии с рассчитанными выше скидками сведен в таблицу 23 настоящего отчета.

Определение расчетного значения рыночной стоимости объектов в рамках затратного подхода

Рыночная стоимость объектов движимого имущества, определенная в рамках затратного подхода, определяется как разность между рыночной стоимостью их воспроизводства (замещения) и их совокупным износом (накопленный износ, см. формулу 6). Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов выполнен в таблице 23.

Таким образом, **рыночная стоимость объектов движимого имущества**, определенная в рамках затратного подхода, составляет **1 178 847,50 руб.**

³⁰ Решение Арбитражного суда Московской области от 25.12.2018 года по делу №А41-3393/2018

9.2.3. Итоговое заключение о стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода

В настоящем Разделе была определена рыночная стоимость объектов основных средств МУП «Люберецкое ДЭП» в рамках затратного подхода. Стоимость объектов определялась в разрезе принятой Оценщиком группировки объектов основных средств.

Стоимость объектов недвижимого имущества (передаточных устройств) в количестве 3-х единиц рассчитывалась в Разделе 9.2.1.

Стоимость объектов движимого имущества в количестве 2-х единиц была определена в Разделе 9.2.2.

Итоговый расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода представлен в таблице 24.

Таблица 24

Группа основных средств	Кол-во, ед.	№№ пп	Таблица с расчетом	Стоимость объектов оценки, определенная в рамках затратного подхода, руб.
Объекты недвижимости (передаточные устройства)	3	1-3	таблица 17	1 401 152,18
Объекты движимого имущества	2	4-5	таблица 23	1 178 847,50
ИТОГО: Объекты основных средств	5	-	-	2 579 999,68

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов основных средств МУП «Люберецкое ДЭП» в количестве 5-ти единиц по состоянию на 01.02.2021г., полученная в рамках **затратного подхода**, составляет **2 579 999,68** рублей.

9.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость объекта оценки на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой подход сопоставимых продаж, Оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты-заместители на рынке, устанавливается исходя из затрат на приобретение "равно желаемого объекта-заместителя".

В соответствии с п.12 ФСО №1 «Подходы к оценке» Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 13 ФСО №1 «Требования к проведению оценки» Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Как правило, эти объекты не являются источником производства дохода (например, коттеджи, небольшие коммерческие объекты).

9.3.1. Объекты недвижимого имущества

На оценку представлены объекты недвижимого имущества в количестве 3-х единиц, информация об объектах представлена в Разделе 6.3 отчета.

Объекты недвижимости являются сооружениями (передаточным устройствами), относятся к **категории объектов вспомогательной недвижимости**, необходимой для инженерно-коммунального обеспечения прилегающих объектов производственно-складской и административно-бытовой недвижимости.

Представленный в Разделе 7.3 анализ показал, что в Московской области отсутствуют предложения по продаже объектов вспомогательной недвижимости отдельно от объектов коммерческой (доходной) недвижимости. В открытых источниках информации такие предложения отсутствуют. **Рынок купли-продажи объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, отсутствует.**

В соответствии с п.11 Федерального Стандарта Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» *«При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.»*

Пунктом 13 установлено, что *«Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.»*

Таким образом, применение сравнительного подхода в рамках настоящей оценки не представляется возможным в виду отсутствия достоверной информации о ценах предложения (сделок) объектов-аналогов на рынке. **Сравнительный подход для определения стоимости объектов недвижимости не применялся.**

9.3.2. Объекты движимого имущества

Представленный в Разделе 7.4 анализ вторичного рынка объектов оценки показал, что имеющиеся в открытых источниках информации предложения по продаже идентичных (аналогичных) объектов недостаточны для определения основных ценообразующих факторов и рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.

Вторичный рынок объектов оцениваемых объектов движимого имущества отсутствует. Причинами являются невозможность продавца предоставить продавцом гарантии качества реализуемых объектов, обеспечить возможность их коммерческого использования.

В соответствии с п.11 Федерального Стандарта Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» *«При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».*

Пунктом 13 установлено, что «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

Таким образом, **сравнительный подход** для определения стоимости объектов движимого имущества **не применялся**.

9.4. Доходный подход

Доходный подход к оценке отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидание будущих доходов с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между величиной инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов и от последующей продажи. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

В соответствии с п.15 ФСО №1, Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком данного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

Данный подход используется только при оценке доходной недвижимости, т.е. такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода.

Доходы от владения недвижимостью могут поступать в виде:

- текущих и будущих денежных поступлений (в т.ч. периодических платежей);
- текущей и будущей экономии на налогах;
- доходов от прироста стоимости недвижимости, полученных при ее продаже в будущем или залоге под ипотечный кредит;
- налоговых сбережений от продажи, обмена или дарения этого имущества в будущем;
- других возможных денежных поступлений и выгод.

9.4.1. Объекты недвижимости

На оценку представлены объекты недвижимого имущества в количестве 3-х единиц, информация об объектах представлена в Разделе 6.3 отчета.

Объекты недвижимости являются сооружениями (передаточным устройствами), относятся к **категории объектов вспомогательной недвижимости**, необходимой для инженерно-коммунального обеспечения прилегающих объектов производственно-складской и административно-бытовой недвижимости.

Представленный в Разделе 7.3 анализ показал, что в Московской области отсутствуют предложения по сдаче в аренду объектов вспомогательной недвижимости отдельно от объектов коммерческой (доходной) недвижимости. В открытых источниках информации такие предложения отсутствуют. **Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, отсутствует.**

В соответствии с п.11 Федерального Стандарта Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» *«При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.»*

Пунктом 16 установлено, что *«Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.»*

Таким образом, применение доходного подхода в рамках настоящей оценки не представляется возможным в виду отсутствия достоверной информации, позволяющей корректно прогнозировать величину доходов от коммерческого использования объектов оценки. **Доходный подход в рамках для определения стоимости объектов недвижимости не применялся.**

9.4.2. Объекты движимого имущества

К оценке отдельных объектов движимого имущества применить доходный подход не представляется возможным, поскольку доход создается всем предприятием целиком (не только его активами, но также и персоналом, используемыми технологиями). Исключение составляют объекты, которые сами непосредственно могут приносить доход (грузовые автомобили, мини-заводы, мини-типографии, летательные аппараты, морские и речные суда и т.д.).

Продажа имущества на вторичном рынке в будущем также не может принести доход, поскольку все имущество имеет ограниченный срок эксплуатации и данные о цене покупки в будущем и сроке продажи имеют неопределенный и недостоверный характер.

В соответствии с п.11 Федерального Стандарта Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» *«При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».*

Пунктом 16 установлено, что *«Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.»*

Таким образом, **доходный подход** для определения стоимости объектов движимого имущества **не применялся**.

9.5. *Согласование результатов расчетов и заключение о рыночной стоимости объектов оценки*

Из трех основных способов согласования результатов оценки и выбора итоговой величины стоимости - определение среднеарифметической величины, математическое взвешивание и субъективное взвешивание, предпочтение отдано методу математического взвешивания.

Метод математического взвешивания заключается в придании определенных весов (в процентах) каждому результату оценки стоимости, полученной в результате применения доходного, затратного и сравнительного подходов при оценке стоимости объектов недвижимости. После чего рассчитывается средневзвешенная величина C , которая будет выражать окончательную величину стоимости по формуле

$$C = (C_{\text{зп}} \times K_1 + C_{\text{дп}} \times K_2 + C_{\text{сп}} \times K_3) / (K_1 + K_2 + K_3), \quad (12)$$

где $C_{\text{зп}}$ - стоимость, полученная с применением затратного подхода,

$C_{\text{дп}}$ - стоимость, полученная с применением доходного подхода,

$C_{\text{сп}}$ - стоимость, полученная с применением сравнительного подхода.

K_1, K_2, K_3 - весовые коэффициенты.

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся в распоряжении Оценщика информации и степени ее достоверности.

Основное преимущество сравнительного подхода заключается в том, что он максимально точно учитывает ситуацию на рынке купли-продажи объектов недвижимого и движимого имущества, соотношение спроса и предложения на момент оценки.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора об объектах основных средств как источнике дохода.

Затратный подход учитывает затраты потенциального инвестора по строительству (приобретению) объектов основных средств. В то же время, данный подход не учитывает мотивацию потенциального покупателя.

Стоимость оцениваемых объектов основных средств определялась только методами затратного подхода, за итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки, принят результат, полученный в рамках затратного подхода (весовой коэффициент = 1,00).

Результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки сведены в итоговую таблицу 25. В соответствии с обычаями делового оборота итоговый показатель рыночной стоимости объектов оценки был округлен до целых рублей («без копеек»).

Таким образом, рыночная стоимость *оцениваемых объектов основных средств* (недвижимого и движимого имущества) *в количестве 5-ти единиц*, принадлежащих на праве собственности МУП «Люберецкое ДЭП», по состоянию на 01.02.2021г. составляет с учетом округления:

2 579 999 (Два миллиона пятьсот семьдесят девять тысяч девятьсот девяносто девять) рублей.

Согласование результатов оценки полученных различными подходами

№ п/п	Наименование объектов оценки	Инвентарный номер	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Расчетная рыночная стоимость объекта, руб.	Округленная рыночная стоимость объекта, руб.
			Значение, руб.	Удельный вес, %	Значение, руб.	Удельный вес, %	Значение, руб.	Удельный вес, %		
1	Теплотрасса	00-000152	1 256 396,96	100	не применялся	0	не применялся	0	1 256 396,96	1 256 397
2	Низковольтный кабель	000000066	70 200,27	100	не применялся	0	не применялся	0	70 200,27	70 200
3	Высоковольтный кабель	000000070	74 554,95	100	не применялся	0	не применялся	0	74 554,95	74 555
4	Теплосчетчик ВИС.Т ТС-200-Е2Ду 80/80	00-000151	37 382,03	100	не применялся	0	не применялся	0	37 382,03	37 382
5	Трансформаторная подстанция БКТП	00-000131	1 141 465,47	100	не применялся	0	не применялся	0	1 141 465,47	1 141 465
-	ИТОГО: Объекты оценки	-	2 579 999,68	-	-	-	-	-	2 579 999,68	2 579 999

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон РФ от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 298.
4. Федеральный стандарт оценки №3. Требования к отчету об оценке (ФСО №3). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 299.
5. Федеральный стандарт оценки №7. Оценка недвижимости (ФСО №7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
6. Федеральный стандарт оценки №10. Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10). Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328.
7. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 1998. – 224 с.
8. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости: Учеб. пособие для вузов / Под. ред. проф. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 303 с.
9. Федотова М.А., Кондрашов Г.М., Гинзбург Р.Ф., Костин П.Н. Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости. – Астрахань, ГУП "Издательско-полиграфический комплекс "Волга", 2003 г. – 359 с.
10. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств: Учебник/ А.П. Ковалев, А.А.Кушель, В.С.Хомяков, Ю.В.Андреанов, Б.Е.Лужанский, И.В.Королев, С.М.Чемерикин. – М.: Интерреклама, 2003. – 488 с.
11. В.Н. Кутуков, "Реконструкция зданий" М.: Высшая школа, 1981.
12. С.В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
13. Правила оценки физического износа жилых зданий, ВСН 53-86 (р), г. Москва, 1990 г.
14. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. №112, июль 2020 года.
15. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. №98, январь 2017 года.
16. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. №30, январь 2000 года.
17. Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под редакцией Лейфера Л.А. Издание второе. Нижний Новгород, 2019.
18. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017г. для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-Инвест», 2017 – 394 с.
19. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 3-е издание. Руководитель проекта Поляков А.В. Москва 09.01.2020г.
20. Исходная информация (документы), предоставленная Заказчиком.
21. Информационная база «Консультант плюс».
22. Компьютерная информационная сеть Интернет (www.kadastr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru, www.gks.ru, fedstat.ru).

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Принтскрины объектов-аналогов

Предложения к продаже аналогов объектов оценки в новом состоянии

4. Теплосчетчик ВИС.Т-ТС 0200.0.2.1.1.0-Е2 Ду 80/80

teplovizor.pro-solution.ru Теплосчетчик электромагнитный ВИС.Т-ТС - Каталог продукции ТЕПЛОВИЗОР - купить профессиональное оборудование с доставкой...

Ближайший город: Волгоград | Тел: +7 (8442) 45-94-42 | Email: tvz@pro-solution.ru 8-800-511-8870 Где купить?

ПРОГРЕССИВНЫЕ РЕШЕНИЯ
PROSOLUTION

Главная ТЕПЛОВИЗОР Каталог Подбор Прайс Контакты

ТЕПЛОСЧЕТЧИК ЭЛЕКТРОМАГНИТНЫЙ ВИС.Т-ТС

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ



Теплосчетчик электромагнитный ВИС.Т-ТС.

Цена: **по запросу**

Назначение

Теплосчетчик электромагнитный ВИС.Т-ТС предназначен для измерения, вычисления, архивации, индикации и вывода на внешние устройства количества тепловой энергии (теплоты) и параметров теплоносителя на трубопроводах большого диаметра.

Теплосчетчик электромагнитный ВИС.Т-ТС может быть установлен как у потребителей, так и у производителей тепловой энергии, позволяя кардинальным образом сократить количество теплосчетчиков на узлах с большим числом труб.

Теплосчетчик электромагнитный ВИС.Т-ТС предназначен для всех случаев, в которых прежде приходилось ставить более одного теплосчетчика.

ПРАЙС-ЛИСТ

КАТАЛОГ

ОПРОСНЫЙ-ЛИСТ

Технические характеристики

Преимущества

Документация

Теплосчетчик электромагнитный ВИС.Т-ТС.

Наименование параметра	Значения параметра
Диапазон верхних пределов измерения расхода, м ³ /ч	от 1 до 250
Диаметр условного прохода ППР, мм	15, 25, 32, 40, 50, 80, 100, 150, 200, 300
Температура измеряемой среды (теплоносителя), °С	от 0 до 150
Диапазон измеряемой разности температур, °С	от 1 до 150
Рабочее давление среды, МПа	2,5
Требуемые прямолинейные участки трубопровода, Ду	3 до и 1 после места установки ППР
Погрешность измерения объема (массы), %, в диапазоне расходов:	
0,4 (0,2; 0,1 - по заказу) - 10% от верхнего предела измерения расхода	не более 2,0

ик-
нитный
группной

Расходомер
электромагнитный
ВИС.Т-ТС

4.1. Базовая цена теплосчетчика
4.2. ППР-80 (первичный преобразователь расхода)



Межповерочный интервал: 6 лет

Цены даны в рублях, без учета НДС

Теплосчетчик ВИС.ТЗ (ТС) многоканальный
с электромагнитными расходомерами ПП (полнопроходного типа)

Базовая цена

Таблица 1

Количество каналов	Цена
Один	62 600
Два	71 800
Три	73 200
Четыре	107 100
Пять	116 900

Цена расходомерного канала электромагнитного
типа для теплосчетчиков ТС

Таблица 2

Ду, мм	Цена
15	14 400
20	14 900
25	15 200
32	16 800
40	17 600
50	19 200
65	22 000
80	28 600
100	35 600
150	61 900
200	101 700
300	203 300
400	438 900

4.3. КТПТР-05 (комплект термопреобразователей)

**Дополнительное оборудование к электромагнитным
теплосчетчикам и расходомерам ВИС.ТЗ**

Таблица 10

Наименование	Цена
Комплект термометров КТПТР-01, -05 без гильз и бобышек	4 520

5. Трансформаторная подстанция БКТП 250/10/0,4

electrobeton.ru

БКТП-250

🔊 📄 📖

БКТП

БКТП-160

БКТП-250

БКТП-400

БКТП-630

БКТП-1000

БКТП-1250

БКТП-1600

БКТП-2000

БКТП-2500

2БКТП-160

2БКТП-250

2БКТП-400

2БКТП-630

2БКТП-1000

2БКТП-1250

2БКТП-1600

2БКТП-2000

2БКТП-2500

БКРП

БКРП

БКТП-250

БКТП-250 блочная трансформаторная подстанция, конструкция блоков представляет собой объемный железобетонный корпус из бетона марки класса В25 (М350) морозостойкость F200, состоящий из плиты основания и монолитного объемного блока, обеспечивающий защиту электрооборудования от внешних воздействий и необходимые прочностные характеристики при эксплуатации и транспортировке.

Типовые размеры блоков - длина от 3200 до 7500 мм, кратность 100 мм, ширина блоков 2300, 2450, 3000 мм. Толщина стенки 80 или 100 мм соответственно.



БКТП-250

[Скачать опросный лист](#)

[Рассчитать цену](#)

Конструктивные решения

В плите основания каждого блока **БКТП-250** предусмотрены проемы под РУВН и РУНН для прохода кабелей и люк для доступа в кабельный приямок.

В комплекте с **БКТП-250** идет фундаментный блок (кабельный приямок), чем принципиально и отличается такая подстанция от других видов [КТП](#).

Стены фундаментного блока покрывают специальным герметизирующим составом для исключения проникновения влаги внутрь БКТП. Для упрощения ввода кабеля в подстанцию, в стенках кабельного приямка имеются утоньшения, в которые устанавливаются трубы.

В плите основания каждого блока **БКТП-250** предусмотрены проемы под РУВН и РУНН для прохода кабелей и люк для доступа в кабельный приямок.

Корпус наружного блока подстанции покрывается специальной штукатуркой для наружных работ, которая придает эстетичный вид подстанции и защищает от осадков. Крыша БКТП покрыта битумной мастикой и наплавляемым материалом, что обеспечивает гидроизоляцию, исключая проникновение осадков внутрь подстанции.

transformator-energum.ru

Подстанция БКТП 25 10 0,4 КВа (Блочная Модульная) Цена

🔊 📄 📖 7 ОТЗЫВОВ

TRANSFORMATOR-ENERGUM
Производство трансформаторов и ктп
Поставка по всей России и странам СНГ

Поиск по сайту

ПОИСК

✉ e@transformator-energum.ru

О заводе Каталог Цены Наличие на складе Доставка Журнал отгрузок Опросные листы Контакты

Трансформаторы ТМГ

Трансформаторы ТМЗ

Трансформаторы ТМФ

Трансформаторы ТМГФ

Трансформаторы ТМН

Трансформаторы ТС

Трансформаторы ТСЗ

Трансформаторы ТСЗН

Трансформаторы ТСП

Трансформаторы ТСЗП

Трансформаторы ТСГП

Подстанции (Однотрансформаторные)

Подстанции (Двухтрансформаторные)

Пункты учёта ПКУ, ПСО

Зап. части

Услуги:

Ремонт / Ревизия

Доставка

Для заявок:

Опросные листы

Контакты завода

Вы смотрели

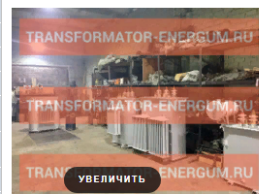
Трансформатор ТМ 25 10 0,4

Вы смотрели Трансформатор ТМ

Подстанция БКТП 25/10/0,4 КВа (Блочная Модульная)

► Подстанция БКТП мощность 25 кВа напряжение ток 10 0,4 кВ (Блочная Модульная комплектная Трансформаторная КТП) Корпус бетонный железобетонный из сэндвич панелей Купить типовой проект стоимость смета монтажа модуля завод производство строительство

100% Готов к работе Паспорт и протокол испытаний Напрямую с завода!



Рассчитайте цену

(Выбирая модификацию меняется цена)

▼ Материал корпуса ▼

Бетон ▼

▼ Электрическая схема ▼

Тупиковая ▼

▼ Ввод на стороне ВН ▼

Кабельный ▼

▼ Вывод на стороне НН ▼

Кабельный ▼

Цена с НДС: от 745 888 руб

Кол-во: 1

ЗАПРОСИТЬ НАЛИЧИЕ

Приложение 2

**Исходная документация на объекты оценки,
предоставленная Заказчиком**

НАКЛАДНАЯ № 4

на отпуск материалов на сторону

Коды
0315007
92696222

Форма по ОКУД

по ОКПО

МУП Люберецкое "ДЭП", ИНН 5027177798, 140011, Московская обл, Люберецкий р-н, Люберцы г, Авиаторов ул, дом № 2, корпус 1, помещение 017, тел.: 498 6720067, р/с 40702810402600143062, в банке БАНК "ВОЗРОЖДЕНИЕ" (ПАО), БИК 044525181, к/с 301018109000000000181

Организация

Дата составления	Код вида операции	Отправитель		Получатель		Ответственный за поставку	
		структурное подразделение	вид деятельности	структурное подразделение	вид деятельности	структурное подразделение	код исполнителя
02.12.2015		Основной склад		ООО "ПРОФЕССИОНАЛ"			

Основание Договор №15 от 01.10.2015

Кому ООО "ПРОФЕССИОНАЛ"

Через кого

Корреспондирующий счет		Материальные ценности			Единица измерения		Количество		Цена, руб. коп.	Сумма без учета НДС, руб. коп.	Сумма НДС, руб. коп.	Всего с учетом НДС, руб. коп.	Номер		Порядковый номер записи по складской картотеке
счет, субсчет	код аналитического учета	наименование, сорт, марка, размер	номенклатурный номер	код	наименование	надлежит отпустить	отпущено	руб. коп.	руб. коп.	руб. коп.	инвентарный	паспорта			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
10.08		Стеклоизол	00-00000471	736	рул	105,000	105,000	384,32	40 353,81		40 353,81				
10.08		Металлопрокат в асс. для ремонта	00-00001121	796	шт	10,000	10,000	2 502,54	25 025,42		25 025,42				
10.08		Металлопрокат в асс. для ремонта	00-00000589	796	шт	1,000	1,000	64,60	64,60		64,60				
10.08		Труба оц.	00-00001362	018	пог. м	676,800	676,800	371,68	251 553,41		251 553,41				
10.08		Труба профиль	00-00001408	168	т	0,766	0,766	31 441,06	24 083,85		24 083,85				
10.08		Труба профиль	00-00000767	018	пог. м	864,000	864,000	130,59	112 826,11		112 826,11				
10.08		Труба стальная теплоизолированная	00-00001456	006	м	944,350	944,350	1 080,02	019 914,60		019 914,60				
10.08		Труба электросварная	00-00001604	168	т	1,026	1,026	38 345,67	39 342,66		39 342,66				
10.08		Угол наружный	00-00000871	796	шт	46,000	46,000	328,08	15 091,53		15 091,53				

Корреспондирующий счет	код аналитического учета	Материальные ценности		Единица измерения		Количество		Цена, руб. коп.	Сумма без учета НДС, руб. коп.	Сумма НДС, руб. коп.	Всего с учетом НДС, руб. коп.	Номер		Порядковый номер записи по складской картотеке
		наименование, сорт, марка, размер	номенклатурный номер	код	наименование	надлежит отпускать	отпущено					инвентарный	паспорта	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
10.08		Уголок 100*100*8	00-000001299	018	пог. м	24,000	24,000	406,84	9 764,14		9 764,14			

Всего отпущено Десять наименований

на сумму Один миллион пятьсот тридцать восемь тысяч двести рублей 13 копеек, в том числе сумма НДС Ноль рублей 00 копеек

Отпуск разрешил

Директор

Токарева И.В.

подпись

должность

Главный бухгалтер

Главный бухгалтер

должность

Маркелова Е.В.

подпись

расшифровка подписи

Отпустил

Получил

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

НАКЛАДНАЯ № 5
на отпуск материалов на сторону

МУП Люберецкое "ДЭП", ИНН 5027177798, 140011, Московская обл, Люберецкий р-н, Люберцы г, Авиаторов ул, дом № 2,
корпус 1, помещение 017, тел.: 498 6720067, р/с 40702810402600143062, в банке БАНК "ВОЗРОЖДЕНИЕ" (ПАО), БИК
Организация 044525181, к/с 3010181090000000000181

Коды
0315007
92696222

форма по ОКУД
по ОКПО

Дата состав- ления	Код вида операции	Отправитель		Получатель		Ответственный за поставку		
		структурное подразделение	вид деятельности	структурное подразделение	вид деятельности	структурное подразделение	вид деятельности	код испол- нителя
16.12.2015		Основной склад		ООО "ПРОФЕССИОНАЛ"				

Основание Договор №15 от 01.10.2015
Кому ООО "ПРОФЕССИОНАЛ"

Через кого

Корреспондирующий счет, код аналити- ческого учета	наименование, сорт, марка, размер	Материальные ценности		Единица измерения		Количество		Цена, руб. коп.	Сумма без учета НДС, руб. коп.	Сумма НДС, руб. коп.	Всего с учетом НДС, руб. коп.	Номер		Порядковый номер записи по складской картотеке
		номенкла- турный номер	код	наиме- нование	код	надлежит отпус- тить	отпу- щено					инвен- тар- ный	паспорта	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
10.08	Груба стальная теплоизолированная	00-0000141 56	006	м		94,000	94,000	1 002,70	94 254,00		94 254,00			

Всего отпущено Один наименований

на сумму Девяносто четыре тысячи двести пятьдесят четыре рубля 00 копеек, в том числе сумма НДС Ноль рублей 00 копеек

Отпуск разрешил Директор Токарева И.В. подпись Маркелова Е.В.
должность расшифровка подписи расшифровка подписи

Отпустил Получил должность подпись должность подпись
расшифровка подписи расшифровка подписи

Инвестор:	_____	Форма по ОКУД	Код
	(организация, адрес, телефон, факс)	по ОКПО	0322001
Заказчик (Генподрядчик):	МУП Люберецкое "ДЭП"	по ОКПО	
	(организация, адрес, телефон, факс)		
Подрядчик (Субподрядчик):	ООО "Профессионал"	по ОКПО	
	(организация, адрес, телефон, факс)		
Стройка:	Прокладка теплотрассы отопления от точки врезки входа в здание ремонтного ангара расположенного по адресу: г.Люберцы ул. Транспортная д.1 до административного здания и до служебно-технического здания.		
	Вид деятельности по ОКДП		
	Договор подряда (контракт)	номер	18
		дата	02 11 2015
	Вид операции		

Номер документа	Дата составления
1	25.12.2015

Отчетный период	
с	по
02.11.2015	25.12.2015

СПРАВКА о стоимости выполненных работ и затрат

Номер по порядку	Наименование пусковых комплексов, этапов, объектов, видов выполняемых работ, оборудования, затрат	Код	Стоимость выполненных работ и затрат, руб.		
			с начала проведения работ	с начала года	в т.ч. за отчетный период
1	2	3	4	5	6
	Всего работ и затрат, включаемых в стоимость работ	X	857780,84	857780,84	857780,84
	в том числе:				
1	Прокладка теплотрассы отопления от точки врезки входа в здание ремонтного ангара расположенного по адресу: г.Люберцы ул. Транспортная д.1 до административного здания и до служебно-технического здания.	X	857780,84	857780,84	857780,84
Итого					857780,84
Сумма НДС					154400,55
Всего с учетом НДС					1012181,39



Директор
(должность)

(подпись)

Токарева И.В.
(расшифровка подписи)

Генеральный директор
(должность)

(подпись)

Кискин Э.Е.
(расшифровка подписи)

Инвестор:	_____	Форма по ОКУД	0322005
	(организация, адрес, телефон, факс)	по ОКПО	
Заказчик (Генподрядчик):	МУП Люберецкое "ДЭП"	по ОКПО	
	(организация, адрес, телефон, факс)		
Подрядчик (Субподрядчик):	ООО "Профессионал"	по ОКПО	
	(организация, адрес, телефон, факс)		
Стройка:			
Объект:	Прокладка теплотрассы отопления от точки врезки входа в здание ремонтного ангара расположенного по адресу: г.Люберцы ул. Транспортная д.1 до административного здания и до служебно-технического здания.		
	Вид деятельности по ОКДП		
	Договор подряда (контракт)	номер	18
		дата	02 11 2015
	Вид операции		

Номер документа	Дата составления
1	25.12.2015

Отчетный период	
с	по
02.11.2015	25.12.2015

АКТ о приемке выполненных работ

Сметная (договорная) стоимость в соответствии с договором подряда (контрактом) **1012181,39** руб.

по пор.	поз. по см.	Шифр, номера нормативов и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во единиц	Цена на единицу измерения, руб.	Поправочные коэффициенты	Коэффициенты пересчета, номер	ВСЕГО затрат, руб.	Справ.
										ЗТР, всего чел-ч
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Раздел 1.

1	1	E01-02-057-02 МДС35 пр.1 т.1 п.8 Прил.1.12.п.3.189	Шурфление сторонних коммуникаций	100 м3 грунта	0,02			E01-02-057-02		
			ЗП			1201,20	1,323	22,53	716,09	
			НР от ФОТ	%	68		1,323		486,94	4
			СП от ФОТ	%	36				257,79	
			ЗТР	чел-ч	154,00					
Всего по позиции									1460,82	73041,00
2	2	E01-02-058-06 МДС35 пр.1 т.1 п.8	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов с откосами глубиной до 1,5 м, группа грунтов 2	100 м3 грунта	0,29			E01-02-058-06		
			ЗП			1201,20	1,15	22,53	9025,52	
			НР от ФОТ	%	68		1,15		6137,35	51
			СП от ФОТ	%	36				3249,19	
			ЗТР	чел-ч	154,00					
Всего по позиции									18412,06	63489,86

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	3	E16-02-004-04 МДС35 пр.1 т.1 п.8	Прокладка трубопроводов отопления из стальных бесшовных труб диаметром 100 мм (в помещении ремонтного ангара)	100 м трубопро вода	0,70			E16-02- 004-04		
			ЗП			778,36	1,15	22,53	14116,84	
			ЭМ			198,47	1,15	7,76	1239,80	
			в т.ч. ЗПМ			5,00	1,15	22,53	(90,68)	
			МР			9315,93	1,00	3,89	25367,28	
		3023290	Трубопроводы из стальных бесшовных труб с гильзами для отопления и газоснабжения диаметром 100 мм	м	-70,00	92,42	1,00	3,87	-25036,58	
			НР от ФОТ	%	109		1,15		15486,20	64
			СП от ФОТ	%	66				9376,96	
			ЗТР	чел-ч	79,75					

Всего по позиции**40550,50****57929,29**

4	4	E24-01-009-04 МДС35 пр.1 т.1 п.8	Надземная прокладка трубопроводов в изоляции из пенополиуретана (ППУ) при условном давлении 1,6 МПа, температуре 150°C, диаметр труб 100 мм	1 км трубопро вода	0,26			E24-01- 009-04		
			ЗП			6905,11	1,15	22,53	46516,07	
			ЭМ			13807,87	1,15	6,62	27331,02	
			в т.ч. ЗПМ			1409,62	1,15	22,53	(9495,86)	
			МР			411244,95	1,00	2,43	259824,56	
		1011873	Сталь листовая оцинкованная толщиной листа 0,75 мм	т	-0,0065	11144,00	1,00	3,48	-252,08	
		1040214	Скорлупы из пенополиуретана для изоляции стыков труб диаметром 100 (108) мм	компл.	-44,72	40,05	1,00	1,93	-3456,70	
		1030974	Трубы стальные в пенополиуретановой изоляции при условном давлении 1,6 МПа т 150 С наружный диаметр 108 мм толщина стенки 4 мм	м	-260,00	389,28	1,00	2,39	-241898,59	
			НР от ФОТ	%	111		1,15		62173,24	208
			СП от ФОТ	%	71				39768,47	
			ЗТР	чел-ч	696,08					

Всего по позиции**190005,99****730792,27**

5	5	E24-01-009-01 МДС35 пр.1 т.1 п.8	Надземная прокладка трубопроводов в изоляции из пенополиуретана (ППУ) при условном давлении 1,6 МПа, температуре 150°C, диаметр труб 50 мм	1 км трубопро вода	0,01			E24-01- 009-01		
---	---	--	---	--------------------------	------	--	--	-------------------	--	--

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			ЗП			5330,42	1,15	22,53	1381,09	
			ЭМ			8260,13	1,15	6,46	613,65	
			в т.ч. ЗПМ			757,45	1,15	22,53	(196,25)	
			МР			251887,12	1,00	2,46	6196,42	
	1011873		Сталь листовая оцинкованная толщиной листа 0,75 мм	т	-0,0001	11144,00	1,00	3,48	-3,88	
	1040211		Скорлупы из пенополиуретана для изоляции стыков труб диаметром 50 (57) мм	компл.	-1,72	21,09	1,00	2,92	-105,92	
	1030971		Трубы стальные в пенополиуретановой изоляции при условном давлении 1,6 МПа т 150 С наружный диаметр 57 мм толщина стенки 3,5 мм	м	-10,10	228,92	1,00	2,38	-5502,78	
			НР от ФОТ	%	111		1,15		1750,85	6
			СП от ФОТ	%	71				1119,91	
			ЗТР	чел-ч	546,15					
Всего по позиции									5449,34	544934,00
6	6	E22-03-001-05 МДС35 пр.1 т.1 п.8	Установка фасонных частей стальных сварных диаметром 100-250 мм	1 т фасонны х частей	0,597			E22-03- 001-05		
			ЗП			3923,64	1,15	22,53	60690,75	
			ЭМ			14011,25	1,15	5,90	56754,60	
			в т.ч. ЗПМ			1392,66	1,15	22,53	(21541,63)	
			МР			6348,16	1,00	6,49	24596,14	
	1031009		Фасонные стальные сварные части, диаметр до 800 мм	т	-0,597	5500,00	1,00	6,48	-21277,08	
			НР от ФОТ	%	111		1,15		91277,94	243
			СП от ФОТ	%	71				58384,99	
			ЗТР	чел-ч	353,80					
Всего по позиции									270427,34	452977,12
7	7	ФЕРм 38-01-003- 01 МДС35 пр.1 т.2 п.4	Изготовление м/конструкций), сборка с помощью крана на автомобильном ходу	1 т конструк ций	1,522			ФЕРм 38- 01-003- 01		
			ЗП			875,42	1,15	22,53	34521,54	
			ЭМ			1103,04	1,15	6,02	11622,52	
			в т.ч. ЗПМ			89,47	1,15	22,53	(3528,18)	
			МР			6182,43	1,00	6,68	62856,52	
	1011026		Швеллеры № 12 из стали т марки СтЗсп	т	-1,5707	5751,70	1,00	6,64	-59987,06	
			НР от ФОТ	%	66		1,15		25112,82	159
			СП от ФОТ	%	40				15219,89	
			ЗТР	чел-ч	91,00					
Всего по позиции									89346,23	58703,17
8	8	ФЕРм 38-01-003- 01 МДС35 пр.1 т.2 п.4	Изготовление м/конструкций -низкие опоры (Материал Заказчика)	1 т конструк ций	0,588			ФЕРм 38- 01-003- 01		
			ЗП			875,42	1,15	22,53	13336,84	
			ЭМ			1103,04	1,15	6,02	4490,17	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			в т.ч. ЗПМ			89,47	1,15	22,53	(1363,06)	
			МР			0,00	1,00	6,68	0,00	
			НР от ФОТ	%	66		1,15		9701,93	62
			СП от ФОТ	%	40				5879,96	
			ЗТР	чел-ч	91,00					
Всего по позиции									33408,90	56817,86
9	9	E09-03-039-05 МДС35 пр.1 т.1 п.8	Монтаж опорных металлических конструкций (без стоимости м/к)	1 т конструк ций	2,11			E09-03- 039-05		
			ЗП			182,17	1,15	22,53	9959,06	
			ЭМ			259,72	1,15	6,61	4165,69	
			в т.ч. ЗПМ			17,47	1,15	22,53	(955,07)	
			МР			432,90	1,00	5,73	5233,89	
			НР от ФОТ	%	77		1,15		8403,88	47
			СП от ФОТ	%	68				7421,61	
			ЗТР	чел-ч	19,38					
Всего по позиции									35184,13	16674,94
10	10	E13-03-004-21 МДС35 пр.1 т.1 п.8 {К=2}	Окраска металлических огрунтованных поверхностей эмалью КО- 811	100 м2 окрашив аемой поверхн ости	0,54			E13-03- 004-21		
			ЗП			44,08	1,15	22,53	616,73	
			ЭМ			12,64	1,15	5,35	41,99	
			в т.ч. ЗПМ			0,20	1,15	22,53	(2,80)	
			МР			3820,54	1,00	1,94	4002,40	
	1130251	Эмаль	т	-0,0205		98932,24	1,00	1,83	-3711,44	
			кремнийорганическая КО- 811							
			НР от ФОТ	%	77		1,15		477,04	3
			СП от ФОТ	%	56				346,94	
			ЗТР	чел-ч	4,86					
Всего по позиции									1773,66	3284,56
11	11	E07-01-001-02 МДС35 пр.1 т.1 п.8	Укладка блоков ФБС под низкие опоры (без стоимости ФБС)	100 шт. сборных конструк ций	0,20			E07-01- 001-02		
			ЗП			811,40	1,15	22,53	4204,59	
			ЭМ			3387,13	1,15	7,09	5523,39	
			в т.ч. ЗПМ			411,38	1,15	22,53	(2131,73)	
			МР			1215,72	1,00	8,10	1969,47	
			НР от ФОТ	%	111		1,15		7033,32	21
			СП от ФОТ	%	68				4308,70	
			ЗТР	чел-ч	91,58					
Всего по позиции									23039,47	115197,35
12	12	E06-01-080-01 МДС35 пр.1 т.1 п.8	Приготовление тяжелого бетона на гравии класса В 3,5 - В 5 (М 50 - М 75)	100 м3 бетона	0,29			E06-01- 080-01		
			ЗП			2353,34	1,15	22,53	17682,42	
			ЭМ			2374,26	1,15	7,97	6310,77	
			в т.ч. ЗПМ			428,35	1,15	22,53	(3218,52)	
			МР			16527,07	1,00	9,46	45340,36	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		4080141	Песок природный для строительных растворов средний	м3	-19,43	60,00	1,00	7,84	-9139,87	
		4080103	Гравий для строительных работ марка Др.8, фракция 20-40 мм	м3	-20,88	101,30	1,00	10,91	-23076,22	
		1011323	Шлакопортландцемент общестроительного и специального назначения марки 300	т	-4,785	313,01	1,00	8,69	-13015,47	
			НР от ФОТ	%	66		1,15		13794,62	101
			СП от ФОТ	%	40				8360,38	
			ЗТР	чел-ч	301,71					
Всего по позиции									46256,99	159506,86
13	13	E06-01-001-01 МДС35 пр.1 т.1 п.8	Устройство бетонной подготовки (без стоимости материалов)	100 м3 бетона, бутобетона и железобетона в деле	0,29			E06-01-001-01		
			ЗП			1404,00	1,15	22,53	10549,31	
			ЭМ			1590,53	1,15	8,08	4285,97	
			в т.ч. ЗПМ			243,00	1,15	22,53	(1825,84)	
			МР			0,00	1,00	5,27	0,00	
			НР от ФОТ	%	89		1,15		11013,88	60
			СП от ФОТ	%	52				6435,08	
			ЗТР	чел-ч	180,00					
Всего по позиции									32284,24	111324,97
14	14	E46-03-017-07 МДС35 пр.1 т.1 п.8	Заделка кирпичом гнезд, борозд и концов балок	1 м3 заделки	0,50			E46-03-017-07		
			ЗП			235,95	1,15	22,53	3056,67	
			ЭМ			15,45	1,15	8,12	72,14	
			в т.ч. ЗПМ			0,00	1,15	22,53	(0,00)	
			МР			837,84	1,00	4,99	2090,41	
			НР от ФОТ	%	94		1,15		2873,27	17
			СП от ФОТ	%	56				1711,74	
			ЗТР	чел-ч	28,88					
Всего по позиции									9804,23	19608,46
15	15	E16-07-006-01 МДС35 пр.1 т.1 п.8	Заделка сальников при проходе труб через стены зданий диаметром до 100 мм	1 сальник	8,00			E16-07-006-01		
			ЗП			16,33	1,15	22,53	3384,82	
			ЭМ			0,00	1,15	0,00	0,00	
			в т.ч. ЗПМ			0,00	1,15	0,00	(0,00)	
			МР			2,77	1,00	10,00	221,60	
			НР от ФОТ	%	109		1,15		3689,45	17
			СП от ФОТ	%	66				2233,98	
			ЗТР	чел-ч	1,80					
Всего по позиции									9529,85	1191,23

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
16	16	E24-01-032-03 МДС35 пр.1 т.1 п.8	Установка задвижек или клапанов стальных для горячей воды и пара диаметром 100 мм	1 компл. задвиге к или клапана	4,00			E24-01- 032-03		
			ЗП			32,93	1,15	22,53	3412,80	
			ЭМ			91,00	1,15	7,18	3005,55	
			в т.ч. ЗПМ			10,95	1,15	22,53	(1134,84)	
			МР			1140,32	1,00	4,35	19841,57	
	3021712		Задвижки клиновые с выдвижным шпинделем фланцевые для воды и пара давлением 1 МПа (10 кгс/см ²) 30с41нж диаметром 100 мм	шт.	-4,00	1135,20	1,00	4,34	-19707,07	
			НР от ФОТ	%	111		1,15		5047,88	15
			СП от ФОТ	%	71				3228,82	
			ЗТР	чел-ч	3,32					
Всего по позиции									14829,55	3707,39
17	17	E24-01-032-01 МДС35 пр.1 т.1 п.8	Установка задвижек или клапанов стальных для горячей воды и пара диаметром 50 мм	1 компл. задвиге к или клапана	2,00			E24-01- 032-01		
			ЗП			18,85	1,15	22,53	976,79	
			ЭМ			53,91	1,15	7,20	892,75	
			в т.ч. ЗПМ			6,53	1,15	22,53	(338,38)	
			МР			797,04	1,00	3,00	4782,24	
	3021711		Задвижки клиновые с выдвижным шпинделем фланцевые для воды и пара давлением 1 МПа (10 кгс/см ²) 30с41нж диаметром 50 мм	шт.	-2,00	794,39	1,00	2,99	-4750,45	
			НР от ФОТ	%	111		1,15		1459,84	4
			СП от ФОТ	%	71				933,77	
			ЗТР	чел-ч	1,90					
Всего по позиции									4294,94	2147,47
18	18	E24-01-033-02 МДС35 пр.1 т.1 п.8	Установка вентиляей спускников муфтовых диаметром до 25 мм	1 шт.	12,00			E24-01- 033-02		
			ЗП			9,70	1,15	22,53	3015,87	
			ЭМ			0,00	1,15	0,00	0,00	
			в т.ч. ЗПМ			0,00	1,15	0,00	(0,00)	
			МР			40,86	1,00	4,25	2083,86	
	3021344		Вентили проходные муфтовые 15кч18п для воды давлением 1,6 МПа (16 кгс/см ²), диаметром 32 мм	шт.	-12,00	39,55	1,00	4,30	-2040,78	
			НР от ФОТ	%	111		1,15		3347,62	15
			СП от ФОТ	%	71				2141,27	
			ЗТР	чел-ч	1,07					
Всего по позиции									8547,84	712,32

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
19	19	E01-02-061-02 МДС35 пр.1 т.1 п.8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 2	100 м3 грунта	0,29			E01-02- 061-02		
			ЗП			729,00	1,15	22,53	5477,53	
			НР от ФОТ	%	68		1,15		3724,72	32
			СП от ФОТ	%	36				1971,91	
			ЗТР	чел-ч	97,20					

Всего по позиции**11174,16****38531,59**

20	20	E01-02-005-01 МДС35 пр.1 т.1 п.8	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3 уплотнен ного грунта	0,29			E01-02- 005-01		
			ЗП			106,88	1,15	22,53	803,07	
			ЭМ			203,72	1,15	9,05	614,86	
			в т.ч. ЗПМ			30,58	1,15	22,53	(229,77)	
			МР			0,00	1,00	0,00	0,00	
			НР от ФОТ	%	81		1,15		836,60	4
			СП от ФОТ	%	40				413,14	
			ЗТР	чел-ч	12,53					

Всего по позиции**2667,67****9198,86****Итого по разделу****848447,91**

Итого по всем разделам

848447,91

Временные здания и
сооружения 1,1%

9332,93

Итого

857780,84

НДС, %

18,00

154400,55

Всего**1012181,39**

Сдал:

Генеральный директор
(должность)

М.П.

(подпись)

Кискин Э.Е.

(расшифровка подписи)

Принял:

Директор
(должность)

М.П.

(подпись)

Токарева И.В.

(расшифровка подписи)



Инвестор:

Заказчик:

Подрядчик:

Стройка:

Объект:

МУП Люберецкое "ДЭП"

140005, МО, г.Люберцы, ул.Кирова, д.53

ОАО "Люберецкая ЭЛЭК"

140072, МО, Люберецкий р-он, г.п. Томилино, ул. Лермонтова, д.6

Внешнее электроснабжение нежилого здания КТП-332 по адресу: МО, г.Люберцы,
ул.Транспортная, д.1

Форма по ОКУД

по ОКПО

по ОКПО

по ОКПО

Вид деятельности по ОКДП

Договор подряда (контракт)

номер

дата

Вид операции

Код

0322001

99138850

39/Э

30 | 07 | 2014

Номер документа

Дата составления

205

07.10.2014

Отчетный период

с

по

01.10.2014

07.10.2014

СПРАВКА о стоимости выполненных работ и затрат

Номер по порядку	Наименование пусковых комплексов, этапов, объектов, видов выполняемых работ, оборудования, затрат	Код	Стоимость выполненных работ и затрат, руб.		
			с начала проведения работ	с начала года	в т.ч. за отчетный период
1	2	3	4	5	6
	Всего работ и затрат, включаемых в стоимость работ	X	330157,81	330157,81	330157,81
	в том числе:				
1	Внешнее электроснабжение нежилого здания КТП-332 по адресу: МО, г.Люберцы, ул.Транспортная, д.1	X	330157,81	330157,81	330157,81
Итого					330157,81
Сумма НДС					59428,41
Всего с учетом НДС					389586,22



главный инженер

ОАО "Люберецкая ЭЛЭК"

(должность)

(подпись)

П.В. Панченков

(расшифровка подписи)

Директор МУП

Люберецкое "ДЭП"

(должность)

(подпись)

А.И. Амелин

(расшифровка подписи)

Инвестор:	(организация, адрес, телефон, факс)	Форма по ОКУД	Код
Заказчик:	МУП Люберецкое "ДЭП" 140005, МО, г.Люберцы, ул.Кирова, д.53 (организация, адрес, телефон, факс)	по ОКПО	0322005
Подрядчик:	ОАО "Люберецкая ЭЛЭК" 140072, МО, Люберецкий р-он, г.п. Томилино, ул. Лермонтова, д.6 (организация, адрес, телефон, факс)	по ОКПО	99138850
Стройка:			
Объект:	Внешнее электроснабжение нежилого здания КТП-332 по адресу: МО, г.Люберцы, ул.Транспортная, д.1		
		Вид деятельности по ОКДП	
		Договор подряда (контракт)	номер 39/э
			дата 30 07 2014
		Вид операции	

Номер документа	Дата составления
205	07.10.2014

Отчетный период	
с	по
01.10.2014	07.10.2014

АКТ о приемке выполненных работ

Сметная (договорная) стоимость в соответствии с договором подряда (контрактом) **389586,22 руб.**

Номер по пор.	поз. по см.	Шифр, номера нормативов и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во единиц	Цена на единицу измерения, руб.	Поправочные коэффициенты	Коэффициенты пересчета, номер	ВСЕГО затрат, руб.	Справ. ЗТР, всего чел-ч	Стоим. ед. с нач., руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	

Раздел 1. Демонтажные работы

1	1	ФЕРм 08-01-025-01 демонтаж МДС 81-37.2004 п. 3.2.1. (2) МДС37 пр.3 п.4	Демонтаж - Подстанция комплектная трансформаторная напряжением до 10 кВ с трансформатором мощностью до 400 кВ·А	1 подстанция	1,00			ФЕРм 08-01-025-01			
			ЗП			297,26*0,6	1,20	21,21	4539,62		
			ЭМ			1079,14*0,6	1,20	5,68	4413,22		
			в т.ч. ЗПМ			96,39*0,6	1,20	21,21	(1471,89)		
			МР			95,78*0	1,00	6,20	0,00		
			НР от ФОТ	%	95				5710,93		
			СП от ФОТ	%	65				3907,48		
			ЗТР	чел-ч	30,9*0,6		1,20			22,25	
Всего по позиции									18571,25	18571,25	

Итого по разделу

18571,25

Раздел 2. Монтажные работы

2	2	ФЕРм 08-01-025-01 МДС37 пр.3 п.4	Подстанция комплектная трансформаторная напряжением до 10 кВ с трансформатором мощностью до 400 кВ·А	1 подстанция	1,00			ФЕРм 08-01-025-01			
			ЗП			297,26	1,20	21,21	7565,86		
			ЭМ			1079,14	1,20	5,68	7355,42		
			в т.ч. ЗПМ			96,39	1,20	21,21	(2453,32)		
			МР			95,78	1,00	6,20	593,84		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			НР от ФОТ	%	95					
			СП от ФОТ	%	65				9518,22	
			ЗТР	чел-ч	30,90			1,20	6512,47	
										37,08

Всего по позиции

3	3	ФЕРм 08-03-600-02 МДС37 пр.3 п.4.1	Счетчики, устанавливаемые на готовом основании трехфазные	1 шт.	1,00				31545,81	31545,81
								ФЕРм 08-03-600-02		
			ЗП							
			ЭМ			6,94	1,35	21,21	198,72	
			в т.ч. ЗПМ			2,22	1,35	5,95	17,83	
			МР			0,14	1,35	21,21	(4,01)	
			НР от ФОТ	%	95	0,51	1,00	9,80	5,00	
			СП от ФОТ	%	65				192,59	
			ЗТР	чел-ч	0,70			1,35	131,77	0,95

Всего по позиции

4	4	ФЕРм 08-03-600-02 МДС37 пр.3 п.4.1	Счетчики, устанавливаемые на готовом основании трехфазные-Прим. - Роутер	1 шт.	1,00				545,91	545,91
								ФЕРм 08-03-600-02		
			ЗП							
			ЭМ			6,94	1,35	21,21	198,72	
			в т.ч. ЗПМ			2,22	1,35	5,95	17,83	
			МР			0,14	1,35	21,21	(4,01)	
			НР от ФОТ	%	95	0,51	1,00	9,80	5,00	
			СП от ФОТ	%	65				192,59	
			ЗТР	чел-ч	0,70			1,35	131,77	0,95

Всего по позиции

5	5	ФЕРм 08-01-053-01 МДС37 пр.3 п.4.1	Трансформатор тока напряжением до 10 кВ	1 шт.	3,00				545,91	545,91
								ФЕРм 08-01-053-01		
			ЗП			23,38	1,35	21,21	2008,35	
			ЭМ			11,50	1,35	5,65	263,15	
			в т.ч. ЗПМ			0,77	1,35	21,21	(66,14)	
			МР			7,90	1,00	13,87	328,72	
			НР от ФОТ	%	95				1970,77	
			СП от ФОТ	%	65				1348,42	
			ЗТР	чел-ч	2,43			1,35		9,84

Всего по позиции

6	6	ФЕРм 08-03-526-01 МДС37 пр.3 п.4.1	Автомат одно-, двух-, трехполюсный, устанавливаемый на конструкции на стене или колонне, на ток до 25 А	1 шт.	1,00				5919,41	1973,14
								ФЕРм 08-03-526-01		
			ЗП			14,84	1,35	21,21	424,92	
			ЭМ			1,13	1,35	6,50	9,92	
			в т.ч. ЗПМ			0,00	1,35	21,21	(0,00)	
			МР			20,11	1,00	7,05	141,78	
			НР от ФОТ	%	95				403,67	
			СП от ФОТ	%	65				276,20	
			ЗТР	чел-ч	1,56			1,35		2,11

Всего по позиции

1256,49 1256,49

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
7	7	ФЕРм 08-03-545-02 МДС37 пр.3 п.4.1	Коробка (ящик) с зажимами для кабелей и проводов сечением до 6 мм ² , устанавливаемая на конструкции на стене или колонне, количество зажимов до 20	1 шт.	1,00			ФЕРм 08-03-545-02		
			ЗП			49,17	1,35	21,21	1407,91	
			ЭМ			2,75	1,35	6,39	23,72	
			в т.ч. ЗПМ			0,00	1,35	21,21	(0,00)	
			МР			98,42	1,00	4,22	415,33	
			НР от ФОТ	%	95				1337,51	
			СП от ФОТ	%	65				915,14	
			ЗТР	чел-ч	5,17		1,35			6,98
Всего по позиции									4099,61	4099,61
8	8	ФЕРм 08-02-405-01 МДС37 пр.3 п.4.1	Провод по установленным стальным конструкциям и панелям, сечение до 16 мм ²	100 м	0,10			ФЕРм 08-02-405-01		
			ЗП			288,02	1,35	21,21	824,70	
			ЭМ			85,04	1,35	6,47	74,28	
			в т.ч. ЗПМ			2,16	1,35	21,21	(6,18)	
			МР			73,70	1,00	5,17	38,10	
			НР от ФОТ	%	95				789,34	
			СП от ФОТ	%	65				540,07	
			ЗТР	чел-ч	30,64		1,35			4,14
Всего по позиции									2266,49	2266,49
9	9	Р56-12-5 МДС38 пр.3 п.4(р)	Смена дверных приборов замки врезные	100 шт. приборов в	0,04			ФЕРр 56-12-5		
			ЗП			624,40	1,20	21,21	635,69	
			ЭМ			0,00	1,20	0,00	0,00	
			в т.ч. ЗПМ			0,00	1,20	0,00	(0,00)	
			МР			7637,90	1,00	3,11	950,15	
		1010950	Замок врезной оцинкованный с цилиндровым механизмом	компл.	-4,00	75,70	1,00	3,11	-941,71	
			НР от ФОТ	%	82				521,27	
			СП от ФОТ	%	62				394,13	
			ЗТР	чел-ч	73,20		1,20			3,51
Всего по позиции									1559,53	38988,25
10	10	ЕЗ3-03-004-02 МДС38 п.3.4 МДС38 пр.3 п.4	Забивка вертикальных заземлителей вручную на глубину до 3 м	1	6,00			ФЕР 33-03-004-02		
			ЗП			5,75	1,15*1,2	21,21	1009,81	
			ЭМ			2,66	1,25*1,2	5,96	142,68	
			в т.ч. ЗПМ			0,00	1,25*1,2	21,21	(0,00)	
			МР			30,36	1,00	3,37	613,88	
		2040004	Горячекатаная арматурная сталь гладкая класса А-I, диаметром 12 мм	т	-0,03	6014,12	1,00	2,823	-509,34	
			НР от ФОТ	%	105				1060,30	
			СП от ФОТ	%	60				605,89	
			ЗТР	чел-ч	0,68		1,15*1,2			5,63
Всего по позиции									2923,22	487,20
11	11	ЕЗ3-04-015-01 МДС38 п.3.4 МДС38 пр.3 п.4	Устройство заземления опор ВЛ и подстанций	10 м шин заземления	2,50			ФЕР 33-04-015-01		
			ЗП			15,23	1,15*1,2	21,21	1114,45	
			ЭМ			15,72	1,25*1,2	6,27	369,62	
			в т.ч. ЗПМ			0,00	1,25*1,2	21,21	(0,00)	
			МР			1,17	1,00	5,96	17,43	
			НР от ФОТ	%	105				1170,17	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			СП от ФОТ ЗТР	% чел-ч	60 1,80		1,15*1,2		668,67	6,21
Всего по позиции										
12	12	ФЕРм 08-02-472-07 МДС37 пр.3 п.4	Проводник заземляющий открыто по строительным основаниям из полосовой стали сечением 160 мм2	100 м	0,05			ФЕРм 08-02-472-07	3340,34	1336,14
			ЗП			200,22	1,20	21,21	254,80	
			ЭМ			82,67	1,20	6,07	30,11	
			в т.ч. ЗПМ			3,38	1,20	21,21	(4,30)	
			МР			106,57	1,00	3,62	19,29	
			НР от ФОТ	%	95				246,15	
			СП от ФОТ	%	65				168,42	
			ЗТР	чел-ч	21,30		1,20			1,28
Всего по позиции										
13	13	ФЕРм 38-01-004-08	Сборка с помощью лебедок ручных (с установкой и снятием их в процессе работы) или вручную (мелких деталей) лестницы прямолинейные и криволинейные с ограждением	1 т конструкций	0,232			ФЕРм 38-01-004-08	718,77	14375,40
			ЗП			1346,80	1,00	21,21	6627,23	
			ЭМ			676,19	1,00	6,05	949,10	
			в т.ч. ЗПМ			34,27	1,00	21,21	(168,63)	
			МР			7983,05	1,00	3,13	5796,97	
	1011093		Прокат угловой горячекатаный нормальной точности прокатки немерной длины из стали С345к	т	-0,246	7353,70	1,00	5,386	-9743,33	
			НР от ФОТ	%	66				4485,27	
			СП от ФОТ	%	40				2718,34	
			ЗТР	чел-ч	140,00		1,00			32,48
Всего по позиции										
14	14	ФЕРм 08-02-141-04 МДС37 пр.3 п.4	Кабель до 35 кВ в готовых траншеях без покрытий, масса 1 м до 6 кг	100 м кабеля	0,50			ФЕРм 08-02-141-04	10833,58	46696,47
			ЗП			167,77	1,20	21,21	2135,04	
			ЭМ			323,77	1,20	5,96	1157,80	
			в т.ч. ЗПМ			17,82	1,20	21,21	(226,78)	
			МР			74,76	1,00	4,69	175,31	
			НР от ФОТ	%	95				2243,73	
			СП от ФОТ	%	65				1535,18	
			ЗТР	чел-ч	17,44		1,20			10,46
Всего по позиции										
15	15	ФЕРм 08-02-147-04 МДС37 пр.3 п.4.1	Кабель до 35 кВ по установленным конструкциям и лоткам с креплением на поворотах и в конце трассы, масса 1 м кабеля до 6 кг	100 м кабеля	0,10			ФЕРм 08-02-147-04	7247,06	14494,12
			ЗП			194,71	1,35	21,21	557,52	
			ЭМ			80,79	1,35	5,98	65,22	
			в т.ч. ЗПМ			2,70	1,35	21,21	(7,73)	
			МР			30,85	1,00	7,14	22,03	
			НР от ФОТ	%	95				536,99	
			СП от ФОТ	%	65				367,41	
			ЗТР	чел-ч	20,24		1,35			2,73
Всего по позиции										
									1549,17	15491,70

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
16	16	ФЕРм 08-02-167-08 МДС37 пр.3 п.4	Муфта соединительная эпоксидная для 3-4-жильного кабеля напряжением до 10 кВ, сечение жил до 120 мм2	1 шт.	2,00			ФЕРм 08-02-167-08		
			ЗП			75,61	1,20	21,21	3848,85	
			ЭМ			2,22	1,20	5,95	31,70	
			в т.ч. ЗПМ			0,14	1,20	21,21	(7,13)	
			МР			46,87	1,00	5,43	509,01	
			НР от ФОТ	%	95				3663,18	
			СП от ФОТ	%	65				2506,39	
			ЗТР	чел-ч	7,86		1,20			18,86

Всего по позиции

10559,13 5279,57

17	17	ФЕРм 08-02-167-09 МДС37 пр.3 п.4	Муфта соединительная эпоксидная для 3-4-жильного кабеля напряжением до 10 кВ, сечение жил до 185 мм2	1 шт.	1,00			ФЕРм 08-02-167-09		
			ЗП			91,58	1,20	21,21	2330,89	
			ЭМ			2,22	1,20	5,95	15,85	
			в т.ч. ЗПМ			0,14	1,20	21,21	(3,56)	
			МР			65,67	1,00	5,94	390,08	
			НР от ФОТ	%	95				2217,73	
			СП от ФОТ	%	65				1517,39	
			ЗТР	чел-ч	9,52		1,20			11,42

Всего по позиции

6471,94 6471,94

18	18	ФЕРм 08-02-167-03 МДС37 пр.3 п.4	Муфта соединительная эпоксидная для 3-4-жильного кабеля напряжением до 1кВ, сечение одной жилы до 120 мм2	1 шт.	2,00			ФЕРм 08-02-167-03		
			ЗП			71,77	1,20	21,21	3653,38	
			ЭМ			2,22	1,20	5,95	31,70	
			в т.ч. ЗПМ			0,14	1,20	21,21	(7,13)	
			МР			46,80	1,00	5,41	506,38	
			НР от ФОТ	%	95				3477,48	
			СП от ФОТ	%	65				2379,33	
			ЗТР	чел-ч	7,46		1,20			17,90

Всего по позиции

10048,27 5024,14

19	19	ФЕРм 08-02-160-04 МДС37 пр.3 п.4.1	Заделка концевая эпоксидная для 3-4-жильного кабеля напряжением до 10 кВ, сечение одной жилы до 185 мм2	1 шт.	3,00			ФЕРм 08-02-160-04		
			ЗП			26,74	1,35	21,21	2296,98	
			ЭМ			0,00	1,35	0,00	0,00	
			в т.ч. ЗПМ			0,00	1,35	0,00	(0,00)	
			МР			5,40	1,00	7,97	129,11	
			НР от ФОТ	%	95				2182,13	
			СП от ФОТ	%	65				1493,04	
			ЗТР	чел-ч	2,78		1,35			11,26

Всего по позиции

6101,26 2033,75

20	20	ФЕРм 08-02-163-02 МДС37 пр.3 п.4.1	Заделка концевая с термоусаживающимися полиэтиленовыми перчатками для 3-4-жильного кабеля с бумажной изоляцией напряжением до 1 кВ, сечение одной жилы до 120 мм2	1 шт.	2,00			ФЕРм 08-02-163-02		
			ЗП			13,28	1,35	21,21	760,51	
			ЭМ			0,00	1,35	0,00	0,00	
			в т.ч. ЗПМ			0,00	1,35	0,00	(0,00)	
			МР			4,23	1,00	7,79	65,90	
			НР от ФОТ	%	95				722,48	
			СП от ФОТ	%	65				494,33	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		ЗТР		чел-ч	1,38		1,35			3,73

Всего по позиции

2043,22 1021,61

Итого по разделу

109575,12

раздел 3. Оборудование

21	21	Оборудование Заказчика	КТП-400 6/0,4	шт	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00
22	22	Цена поставщика	Счетчик NP-73L3 "Матрица" 3-пол	шт	1,00	8068,00	1,00	1,00	8068,00
23	23	Цена поставщика	Роутер RTR-512 "Матрица"	шт	1,00	48497,80	1,00	1,00	48497,80
24	24	Цена поставщика	Трансформатор тока Т-0,66 400/5	шт	3,00	471,00	1,00	1,00	1413,00
25	25	Цена поставщика	Выключатель автоматический ВА 6А 3-пол	шт	1,00	372,88	1,00	1,00	372,88
Итого									58351,68
ТЗР, %					4,20				2450,77
Итого по разделу									60802,45

Раздел 4. Материалы

26	26	Цена поставщика	Замок фидерный	шт	4,00	2157,00	1,00	1,00	8628,00
27	27	Цена поставщика	Испытательная коробка КИ УЗ	шт	1,00	540,00	1,00	1,00	540,00
28	28	Цена поставщика	Кабель ВВГнг 4х2,5 мм2	м	10,00	68,05	1,00	1,00	680,50
29	29	Цена поставщика	Кабель АСБ-10 3х120	м	20,00	703,00	1,00	1,00	14060,00
30	30	Цена поставщика	Кабель АСБ-10 3х150	м	10,00	762,00	1,00	1,00	7620,00
31	31	Цена поставщика	Кабель АВББШВ-1 4х95	м	30,00	310,50	1,00	1,00	9315,00
32	32	Цена поставщика	Муфта концевая КВНтп-10 70/120	шт	2,00	1812,00	1,00	1,00	3624,00
33	33	Цена поставщика	Муфта концевая КВНтп-10 150/240	шт	1,00	2064,00	1,00	1,00	2064,00
34	34	Цена поставщика	Муфта концевая 4КВНтп-мкс-В 70/120	шт	2,00	1980,00	1,00	1,00	3960,00

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
35	35	Цена поставщика	Муфта соединительная Стп-10 70/120	шт	2,00	3888,00	1,00	1,00	7776,00	
36	36	Цена поставщика	Муфта соединительная Стп-10 150/240	шт	1,00	4380,00	1,00	1,00	4380,00	
37	37	Цена поставщика	Муфта соединительная 4Стп-мкс- В 70/120	шт	2,00	3372,00	1,00	1,00	6744,00	
38	38	Цена поставщика	Горячекатаный лист 3,0x1250x2500	шт	1,00	1800,00	1,00	1,00	1800,00	
39	39	Цена поставщика	Уголок 50x50x5 (60 м)	т	0,226	23728,82	1,00	1,00	5362,71	
40	40	Цена поставщика	Полоса 40x4 (30м)	т	0,038	24779,68	1,00	1,00	941,63	
Итого									77495,84	
ТЗР, %									5347,21	
Итого по разделу									82843,05	
Раздел 5. Пуско-наладочные работы										
41	41	ФЕРп 01-02-002-01 МДС40 т.2 п.5	Трансформатор силовой трехфазный масляный двухобмоточный напряжением до 11 кВ, мощностью до 0,32 МВА	1 шт.	1,00		ФЕРп 01-02-002-01			
		ЗП		%	65	81,66	1,30	21,21	2251,61	
		НР от ФОТ		%	40				1463,55	
		СП от ФОТ		%			1,30		900,64	
		ЗТР		цел-ч	6,30					8,19
Всего по позиции									4615,80	4615,80
42	42	ФЕРп 01-03-008-01 МДС40 т.2 п.5	Выключатель нагрузки напряжением до 11 кВ	1 шт.	4,00		ФЕРп 01-03-008-01			
		ЗП		%	65	98,92	1,30	21,21	10910,08	
		НР от ФОТ		%	40				7091,55	
		СП от ФОТ		%			1,30		4364,03	
		ЗТР		цел-ч	8,10					42,12
Всего по позиции									22365,66	5591,42
43	43	ФЕРп 01-12-027-01 МДС40 т.2 п.4	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением до 10 кВ	1 испытание	3,00		ФЕРп 01-12-027-01			
		ЗП		%	65	55,72	1,20	21,21	4254,56	
		НР от ФОТ		%	40				2765,46	
		СП от ФОТ		%			1,20		1701,82	
		ЗТР		цел-ч	4,86					17,50
Всего по позиции									8721,84	2907,28
44	44	ФЕРп 01-11-024-02 МДС40 т.2 п.4	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением свыше 1 кВ	1 фазировка	9,00		ФЕРп 01-11-024-02			
		ЗП		%	65	20,74	1,20	21,21	4750,87	
		НР от ФОТ		%	40				3088,07	
		СП от ФОТ		%			1,20		1900,35	
		ЗТР		цел-ч	1,62					17,50

Код	0306003
Форма по ОКУД	92696222
по ОКПО	
Дата списания с бухгалтерского учета	31.10.2014
номер	
дата	
Табельный номер	0000000001

МУП Люберецкое "ДЭП"

Службы содержания территорий и благоустройства

Основание для составления акта

Материально ответственное лицо Амелин Алексей Иванович

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель

Директор

Амелин А.И.
(расшифровка подписи)

Номер документа	Дата составления
0000-000003	31.10.2014

АКТ

о списании объекта основных средств
(кроме автотранспортных средств)

Причина списания Физический износ

« 20 » г

1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату списания

Наименование объекта основных средств	Номер		Дата		Фактический срок эксплуатации	Первоначальная стоимость на момент принятия к бухгалтерскому учету или восстановительная стоимость, руб.	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.
	инвентарный	заводской	выпуска (постройки)	принятия к бухгалтерскому учету				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Трансформаторная подстанция	000000062		1997	18.09.2012	25	0,01		0,01

2. Краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств

Оборотная сторона формы № ОС-4

Объект основных средств, приспособления, принадлежности		Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
наименование	количество	наименование драгоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения	количество	масса
1	2	3	4	5	6	7

Заключение комиссии:

В результате осмотра указанного в настоящем акте объекта основных средств с комплектацией установлено:

Перечень прилагаемых документов	Главный инженер	Снегирев С.К.	Снегирев С.К.
Председатель комиссии	(подпись)	(подпись)	(подпись)
Члены комиссии:	Главный инженер	Снегирев С.К.	Снегирев С.К.
	(должность)	(подпись)	(подпись)
	Главный инженер	Снегирев С.К.	Снегирев С.К.
	(должность)	(подпись)	(подпись)
	Главный инженер	Снегирев С.К.	Снегирев С.К.
	(должность)	(подпись)	(подпись)

3. Сведения о затратах, связанных со списанием объекта основных средств с бухгалтерского учета, и о поступлении материальных ценностей от их списания

Затраты на демонтаж												Поступило от списания			
вид работы	документ, дата номер	сумма, руб.	корреспонденция счетов		документ, дата, номер	материальные ценности					корреспонденция счетов				
			дебет	кредит		наименование	номенклатурный номер	единица измерения	количество	стоимость, руб.	дебет	кредит			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
Итого															
												Итого			

Результаты списания

Выручка от реализации

Списание отмечено в инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средств.

Главный бухгалтер

Снегирев С.К.

(подпись)

руб.

ООО "Тепловизор Пром", ИНН 7721281336, 109428, Москва г, Рязанский пр-кт, дом № 8А, строение 9, тел.: 730-47-44, р/с 40702810138360106830, в банке ПАО СБЕРБАНК, БИК 044525225, к/с 301018104000000000225

организация-грузоотправитель, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты

структурное подразделение

Грузополучатель МУП ЛЮБЕРЕЦКОЕ "ДЭП", ИНН 5027177798, КПП 502701001, тел.: (8985) 924-95-65, р/с 407028104026000143062, в банке БАНК "ВОЗРОЖДЕНИЕ" (ПАО), БИК 044525181, к/с 301018109000000000181

организация, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты

Адрес доставки

адрес доставки

ООО "Тепловизор Пром", ИНН 7721281336, КПП 772101001, 109428, Москва г, Рязанский пр-кт, дом № 8А, строение 9, тел.: 730-47-44, р/с 40702810138360106830, в банке ПАО СБЕРБАНК, БИК 044525225, к/с 301018104000000000225

организация, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты

МУП ЛЮБЕРЕЦКОЕ "ДЭП", ИНН 5027177798, КПП 502701001, 140011, Московская обл, Люберецкий р-н, Люберецкий п-н, Люберецкий п-н, дом № 2, корпус 1, квартира 017, тел.: (8985) 924-95-65, р/с 407028104026000143062, в банке БАНК "ВОЗРОЖДЕНИЕ" (ПАО), БИК 044525181, к/с 301018109000000000181

организация, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты

Основание Счет №1011/21 от 10.11.2015

договор, заказ-наряд

Номер документа	Дата составления
1911.11	19.11.2015

ТОВАРНАЯ НАКЛАДНАЯ

Транспортная накладная

Вид операции

Номер по порядку	Товар		Единица измерения				Вид упаковок	Количество		Масса брутто	Количество (масса нетто)	Цена, руб. коп.	Сумма Без учета НДС, руб. коп.	НДС		Сумма с учетом НДС, руб. коп.
	наименование, характеристика, сорт, артикул товара	код	наименование	код по ОКЕИ	шт	в одном месте		шт	ставка, %					сумма, руб. коп.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
1	Теплосчетчик ВИС.Т ТС-200-Е2 Ду 80/80	H00000006413	шт	796					1,000	72 250,00	72 250,00	18%	13 005,00	85 255,00		
2	Преобразователь темпер. КТПТР-05 L=98 в компл.	H00000000087	шт	796					1,000	3 100,00	3 100,00	18%	558,00	3 658,00		
3	Проставка Ду 80	H00000004882	шт	796					2,000	2 100,00	4 200,00	18%	756,00	4 956,00		
Итого																
Всего по накладной																
Товарная накладная имеет приложение №																

Товарная накладная имеет приложение на Три

порядковых номеров записей

Масса груза (нетто) Масса груза (брутто)

Приложение (паспорта, сертификаты и т.п.) на

Всего отпущено на сумму

Девяносто три тысячи восемьсот шестьдесят девять рублей 00 копеек

Отпуск разрешен

Главный (старший) бухгалтер

Отпуск груза произвел

19 ноября 2015 года

"Тепловизор Пром"



Груз принят
Груз получен
Грузополучатель

подпись
подпись
подпись

Маркелова Е.Б.
расшифровка подписи
расшифровка подписи



Московская область Люберецкий муниципальный район

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

«ЛЮБЕРЕЦКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ»

140006 Московская обл., г. Люберцы, ул. Строителей, д. 8

Тел./факс (495) 554-10-01 E-mail: lubteploset@mail.ru

Главный инженер
АО «Люберецкая теплосеть»

Хлопотин А.Л.

А К Т

допуска в эксплуатацию
узла учета расхода тепловой энергии

№ 327 от «13» ноября 2015г.

Представитель АО «Люберецкая теплосеть» инженер СТМПУ Брунов К.А. и ответственный представитель абонента: ООО «Люберецкое ДЭП» Мулявка П.А. произвели технический осмотр узла учета расхода тепловой энергии установленного по адресу:

г. Люберцы, ул. Транспортная, д. 1.

1. Узел учета тепловой энергии состоит:

Наименование приборов	Заводской номер	Трубопровод	Номер пломбы	Дата следующей проверки
ОТОПЛЕНИЕ	ВИС.Т-ТС 0200.0.2.1.1.0-E2			
ППР-80	1857	пр. отопл.	свинцовая	19/11/2019
ППР-80	1786	обр. отопл	свинцовая	
КТПТР-05	4950/A	пр/обр	свинцовая	19/11/2019
ГВС	система отсутствует			
Номер телефона(IP) для диспетчерской				

2.Замечания _____

3. Заключение:

На основании изложенного узел учета тепловой энергии допускается в эксплуатацию.
При допуске узла учета тепловой энергии в эксплуатацию опломбированы:

- Монтажный шкаф _____ шт.
- Крышка первичного расходомера _____ 2 _____ шт.
- Термопреобразователь сопротивления _____ 2 _____ шт.

4. Допуск к отопительному сезону:

2015-2016г.г.	2016-2017г.г.	2017-2018г.г.	2018-2019г.г.
			

- Произвести регулировку расхода теплоносителя в соответствии с проектными значениями. Расходы не должны превышать: $G_{\max}$ – для отопления и $G_{\text{цирк. мах.}}$ – для циркуляционного трубопровода ГВС!!!!
- О нарушении режима и условий работы узла учета и о выходе его из строя потребитель своевременно (не более чем через сутки) сообщает в АО «Люберецкая теплосеть» по тел. 554-81-25. В этом случае, следующие 15 суток, учет тепла производится по средним значениям взятым за последние 3 дня работы прибора. По истечении 15 суток учет тепла производится расчетным методом.
- Ежемесячно, в первые два рабочих дня месяца следующего за отчетным распечатка с теплосчетчика (журнал учета) и копия заверенные абонентом сдаются в АО «Люберецкая теплосеть» ул. Строителей, д.8 каб.39. При не предоставлении отчета в указанные сроки, расчеты за потребленную тепловую энергию осуществляются на основании тепловых нагрузок без последующего перерасчета.
- Ежегодно перед началом отопительного сезона необходимо вызвать представителя АО «Люберецкая теплосеть» для повторного допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии.
- При несоблюдении абонентом Правил учета тепловой энергии АО «Люберецкая теплосеть» считает узел учета тепловой энергии вышедшим из строя, а расчеты осуществляет на основании тепловых нагрузок, указанных в Договоре на отпуск тепловой энергии, с момента последней проверки энергопоставляющей организацией узла учета потребителя.

Представитель АО «Люберецкая теплосеть»



т. 554-81-25

Ответственный представитель абонента

Т. _____

ООО "ЭЛЕКТРОПОСТАВКА", ИНН 7743877450, 125475, Москва г, Петрозаводская ул, д. 28, кор. 4, р/с 40702810600540000210 в ОАО "Московский Кредитный Банк", БИК 044585659, кор/с 30101810300000000059

организация-грузоотправитель, адрес, телефон, факс, банковские

структурное подразделение

МУП Люберецкое "ДЭП", ИНН 5027177798, 140005, Московская область, г. Люберцы, ул. Кирова, д. 53, тел: 8(498)672-00-67, mir.derp.2011@mail.ru, п/с 40602810600130001634 в АНБ "ГОРОЛ" ЗАО г. Москва, ЕИО 044750000

ООО "ЭЛЕКТРОПОСТАВКА", ИНН 7743877450, 125475, Москва г. Петрозаводская ул, д. 28, кор. 4, п/с 407028106000540000210 в О
Поставщик "Московский Кредитный Банк", БИК 044586659, корр/с 3010181030000000000659

МУП Люберецкое "ДЭП", ИНН 5027177798, 140005, Московская область, г. Люберцы, ул. Кирова, д. 53, тел. 8(498)672-00-67
организация, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты
Платательщик tur.der.2011@mail.ru, р/с 40602810600130001634 в АКБ "Сбербанк России"

Организация, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты
АО «Сбербанк России»

Основание Основной вид договоров

наименование документа (договор, контракт, заказ-наряд)

ТОВАРНАЯ НАКЛАДНАЯ

Номер документа	Дата составления
185	03.10.14

Но- мер по по- рядку	Товар		Единица измерения		Вид упаковки	Количество		Масса брутто	Колоче- ство (масса нетто)	Цена, руб. коп.	Сумма без учета НДС, руб. коп.	НДС		Сумма с учетом НДС, руб. коп.
	наименование, характеристика, сорт, артикул товара	код	наименование	код по ОКЕИ		в одном месте	мест, штук					ставка, %	сумма, руб. коп.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Подстанция БКТП 250/10/0,4		компл	839					1.000	1692759-30	1692759-30	18	304696-67	1997455-97
Итого														
Всего по накладной														
Товарная накладная имеет приложение на														

Товарная накладная имеет приложение на

и содержит

Один прописью

пропись
Масса груза (нетто)

Масса груза (брутто)

листах

Всего мест

Всего отпущено на сумму Один миллион девятьсот девяносто семь тысяч четыреста пятьдесят пять рублей 97 копеек

Отпуск груза разрешил: Ген. директор:

Сеноедова С.А.

СЕНОВАЛОВА С. А.

расшифровка подписи

Афонин С.А.

М.П. 03 Октября 2014 г.

расшифровка подписи

По доверенности №
выданной

Выданной

•

Груз приня

С.Л.К.

[illegible]

грузополуч.

О В

ОБЩЕСТВО

37

Приложение 3
Копии документов Исполнителя и Оценщика

Общество с ограниченной ответственностью

"Информационно-консалтинговое предприятие "Экспертиза и оценка"

(г. Владимир)

ИНН 3327820208

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

Москва, февраль 2010 года

Регистрационный № 781098



ПРЕЗИДЕНТ РКО

А. С. ГАЛУШКА

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ПЫЛАЙКОВ
Андрей Игоревич
ИНН 332902981970

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 8 февраля 2007 года №20-ч

Президент



В.В. Кругликов

Регистрационный № 00661

Дата выдачи 13 февраля 2008 года

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 015



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 346904

Настоящий диплом выдан

Андрею Игоревичу
Тыдайкову
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "1" октября 2003 по "5" апреля 2003

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) "Московский
методический институт экономики,
образования, учреждения дополнительного профессионального образования"
информационные технологии, менеджмент и права"
по программе профессионального
переподготовки
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

"Судебная аттестация предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "5" апреля 2003

удостоверяет право (соответствие квалификации) Тыдайкова

(фамилия, имя, отчество)

Андрея Игоревича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

аттестации предприятий (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

М.П.

Ректор (директор)

Город Москва год 2003

А.И. Тыдайков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010745-1 « 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан
Пылайкову Андрею Игоревичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004952-2 « 15 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан
Пылайкову Андрею Игоревичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 15 » марта 2018 г. № 54

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 20 21 г.

ФГУ «Стандарты», Москва, 125711, ул. Мухоморова д. 30-30/303, 8(495) 461-1334 факс: 8(495) 758-6742, www.gost.ru

001444 - KA2

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4091R/776/00032/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4091R/776/00032/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Общество с ограниченной ответственностью «Информационно – консалтинговое предприятие «Экспертиза и оценка»**
Местонахождение: 600007 г. Владимир ул. Северная д. 4
ИНН 3327820208 КПП 332901001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов 00/100) рублей

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов 00/100) рублей

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «29» августа 2020 г. и действует до «28» августа 2021 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
ИНН 7713056834



/Павлов А.В./

Страхователь:
ООО «Информационно консалтинговое
предприятие «Экспертиза и оценка»
ИНН 3327820208 / КПП 332901001



/Пылайков А.И./

Место и дата выдачи полиса:
г. Владимир
«14» августа 2020 г.

Страховщик

Полис № 4091R/776/00032/20

Страхователь

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 4091R/776/00017/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4091R/776/00017/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: оценщик **Пылайков Андрей Игоревич**
Местонахождение: город Владимир, улица Безыменского, 12-91.
ИНН 332902981970

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «06» мая 2020г. и действует до «05» мая 2021г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Павлов А.В.



Страхователь:
Пылайков А.И.
/Пылайков А.И./

Место и дата выдачи полиса:
г.Владимир «24» апреля 2020г.

Полис № 4091R/776/00017/20

Страховщик _____

Страхователь _____

В данном документе пронумеровано,
прошнуровано и скреплено печатью

98 страниц
04.02.2021 г.

ООО «ИКП «Экспертиза и оценка»

Пылаев А.И.

