

ООО «Аудит и консалтинг»

Член Некоммерческого партнерства «Российская коллегия Оценщиков»
Член Ассоциации консалтинговых и экспертных организаций
«Национальный союз экспертных организаций»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Аудит и консалтинг»

К.К. Старостин

20 февраля 2023 г.



ОТЧЕТ № 109-23

об определении рыночной арендной ставке имущества,
расположенного по адресу: РФ, Московская область,
г.о. Красногорск, поселок Архангельское,
территория ФГБУК Музей-заповедник «Архангельское»

Дата оценки: 14 февраля 2023 г.

г. Москва 2023 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АУДИТ И КОНСАЛТИНГ»

Член НП «РКО», регистрационный номер 77173
Член АКЭО «НСЭО», регистрационный номер 77-031

Адрес: 109428, г. Москва, Рязанский пр-кт, д.
10, стр. 18, этаж 9, комн. 15В
тел: (499) 130-32-01; e-mail: audit@dxd.ru

ОТЧЕТ № 109-23

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ИМУЩЕСТВА

Настоящий Отчет об оценке составлен ООО «Аудит и консалтинг» 20 февраля 2023 г. в соответствии с Договором № 109-23 от 02 февраля 2023 г. и Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об Оценщике и Заказчике	
Заказчик оценки	Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный музей-заповедник «Архангельское» (ФГБУК Музей-заповедник «Архангельское») , 143420, Московская обл., г.о. Красногорск, поселок Архангельское ИНН 5024030187, КПП 502401001 ОГРН 1025002865788 от 22.02.2001
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг» (ООО «Аудит и консалтинг») ИНН 7720818770, КПП 772101001; ОГРН 1147746771226 от 08.07.2014 г. Юридический адрес: 109428, г. Москва, Рязанский проспект, дом 10, стр. 18, этаж 9, комн. 15В. Специальная ответственность ООО «Аудит и консалтинг» застрахована ПАО СК «Росгосстрах» (140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3). Договор страхования ответственности от 23.08.2022 г. № 19/22/134/982, страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, лимит ответственности по одному страховому случаю 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, период действия договора страхования с 05.09.2022 г. по 04.09.2023 г.
Основание проведения оценки	Договор № 109-23 на оказание услуг по оценке от 02 февраля 2023 г.
Оценщик	Большакова Татьяна Юрьевна - член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-Оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), (место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3; тел/факс: (495) 748-20-12; E-mail: nprko@nprko.ru Сайт: www.nkso.ru), регистрационный номер 01153 от 03.11.2022г. Диплом Международной Академии Оценки и Консалтинга ПП № 608777, регистрационный номер № 1106, 22.04.2005г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 034251-1 от 07.10.2022 г. Полис обязательного страхования ответственности Оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 37/22/134/982 от 05.10.2022г., выдан ПАО СК «Росгосстрах» (140002, г. Московская область г. Люберцы, ул. Парковая, дом 3; Тел: 8 800 200-0-900; E-mail: LL@RGS.ru; сайт: www.RGS.ru). Период действия с 09.10.2022 г. по 08.10.2023 г. Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Стаж оценочной деятельности с 2006 г. Почтовый адрес : 109428, г. Москва, Рязанский проспект, дом 10, стр. 18, этаж 9, комн. 15В., тел: 8 (499)130-32-01e-mail: audit@dxd.ru Федоров Дмитрий Юрьевич – член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»), регистрационный номер № 720 от 09.10.2018 г. (109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр.

	10, оф. 7, www.fsosro.ru, тел. +7 (495) 107 93 70)). Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 030528-1 от 08.10.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 032899-2 от 18.02.2022 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 032426-3 от 24.12.2021 г. Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 23/22/134/982 от 23.08.2022 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах» (140002, Московская область г. Люберцы, ул. Парковая, дом 3; Тел: 8 800 200-0-900; E-mail: LL@RGS.ru; сайт: www.RGS.ru). Период действия с 05.09.2022 г. по 04.09.2023 г. Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей Стаж оценочной деятельности – 10 лет.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	Нет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Оценщик и Оценочная организация являются независимыми по смыслу положений статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Сведения об оцениваемом объекте	
Объект оценки/состав Объекта оценки	Движимое и недвижимое имущество, с учетом вида права и с условием специальных допущений, в составе: <ul style="list-style-type: none"> • 1. Объект оценки № 1 Недвижимое имущество - Объект культурного наследия — Флигель для приезжающих; • 2. Объект оценки № 2 Движимое имущество в количестве 198 единиц; • 3. Объект оценки № 3 Движимое имущество - Временный павильон для хранения кареты XVIII век; • 4. Объект оценки № 4 Движимое имущество (парковая зона, Киоски АМАРКОМ, в количестве 8 единиц)
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • - Оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта оценки, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах и долгосрочных арендных отношений; • - Имущество, в составе Объекта оценки № 2 признается предметами интерьера и быта не имеющими художественной ценности используемое при эксплуатации Объекта Оценки № 1
Существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку • Текущее (фактическое) использование Объекта оценки признается его наиболее эффективным использованием
Вид права на Объект оценки	Право аренды
Вид права, учитываемый при оценке	Право аренды

Условия проведения оценки	
Цель оценки	Заключение договоров аренды
Предпосылки стоимости	Установление стоимости при типичных рыночных предпосылках (п. 14 ФСО № II);
Вид устанавливаемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость
Ограничения оценки	В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридической экспертизы правового положения Объекта оценки, в том числе инвентаризации возможных составных частей Объекта оценки
Даты	
Дата оценки	14 февраля 2023 г.
Дата осмотра	14 февраля 2023 г.
Период проведения оценки	14-20 февраля 2023 г.
Дата составления отчета	20 февраля 2023 г.
Правовое и методологическое обеспечение оценки	
<ul style="list-style-type: none"> – Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; – Федеральные стандарты оценки (ФСО) № I, II, III, IV, V, VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; - Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611; – Методические рекомендации по оценке, утвержденные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (не распространяются для данной оценки); – Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация СРО «НКСО» (в части, не противоречащей ФСО) 	

Результаты оценки Объекта оценки¹

Объект №1

Наименование	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./год	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./мес.	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./день
Нежило здание, кадастровый 50:11:0000000:18997, общей площадью 345,5 кв.м. Флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д. Тюрин, 1870-е годы (памятник) Местоположение: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория "Музей-усадьба "Архангельское", дом 7	3 524 446	293 704	14 484

Источник: расчет ООО «Аудит и консалтинг»

¹ В соответствии с п.13 Приложения № 1 к Договору № 109/О-23 от «02» февраля 2023 г. суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта не предусматривается.

Объект №2

Наименование	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./год	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./мес.	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./день
Движимое имущество в количестве 198 единиц	1 513 960	126 163	4 148

Источник: расчет ООО «Аудит и консалтинг»

Объект №3

Наименование	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./год	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./мес.	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./день
Права аренды имущества «Временный павильон для хранения Парадной выездной кареты XVIII в., общей площадью 29,84 кв.м., инв. номер 1011160001128, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория ФГБУК «Государственный музей-усадьба «Архангельское».	301 997	25 166	1 241

Источник: расчет ООО «Аудит и консалтинг»

Объект №4

Наименование	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./год	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./мес.	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./день
Право аренды имущества: «Киоск «Амарком», расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория ФГБУК «Государственный музей-усадьба «Архангельское» за 1 шт.	61 632	5 136	253

Отчет составлен в двух экземплярах, 1-ый и 2-й экземпляры Отчета переданы Заказчику. Электронная версия Отчета хранится у Оценщика.

Генеральный директор
ООО «Аудит и консалтинг»



К.К Старостин

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
1.1. Основные понятия и определения	8
1.2. Задание на оценку	10
1.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
1.4. Основные этапы процесса оценки	12
1.5. Допущения, использованные при проведении оценки	13
1.6. Ограничения оценки	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки	15
2.2. Схема расположения Объекта оценки	26
2.2.1. Определение физического износа здания	42
2.2.2. Фотографии Объекта оценки	43
3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	47
3.1. Макроэкономический анализ (2022 г.)	47
3.1.1. Основные макроэкономические выводы	47
3.1.2. Инфляционные ожидания и потребительские настроения (январь 2023 г.)	50
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	52
3.3. Социально-экономическая характеристика района расположения Объекта оценки	54
3.4. Факторы, влияющие на спрос и предложение, количественные и качественные характеристики данных факторов	56
3.4.1. Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость	60
3.5. Обзор рынка коммерческой недвижимости (помещений свободного назначения, торговой недвижимости) по итогам 2 полугодия 2022 г.	60
3.6. Обзор рынка аренды нестационарных торговых объектов	62
3.7. Краткий обзор критериев, по которым определяется, является ли объект движимым имуществом или относится к недвижимости	66
3.8. Общий обзор рынка вторичного оборудования	67
3.8.1. Анализ текущих предложений по продаже и аренде	69
3.9. Анализ ликвидности объекта оценки	71
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	73
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ	75
5.1. Затратный подход	75
5.2. Сравнительный подход	76
5.3. Доходный подход	77
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ИМУЩЕСТВА	79
6.1. Расчет рыночной арендной ставки имущества на основе сравнительного подхода	79
6.1.1. Описание и выбор методов сравнительного подхода	79
6.2. Расчет рыночной арендной ставки Объекта №1. Недвижимое имущество - Объект культурного наследия — Флигель для приезжающих;	80
6.2.1. Описание объектов-аналогов	80
6.2.2. Заключение о величине рыночной арендной ставки на основе сравнительного подхода Объекта №1	87
6.3. Расчет рыночной арендной ставки Объекта №3. Движимое имущество - Временный павильон для хранения кареты XVIII век	87
6.3.1. Заключение о величине рыночной арендной ставки на основе сравнительного подхода Объекта №3	89
6.4. Расчет рыночной арендной ставки Объекта №4. Движимое имущество (парковочная зона, Киоски АМАРКОМ, в количестве 8 единиц	90
6.4.1. Заключение о величине рыночной арендной ставки на основе сравнительного подхода Объекта №4	93

6.5.	Расчет рыночной арендной ставки Объекта №2. Движимое имущество в количестве 198 единиц;	94
6.5.1.	<i>Расчет совокупного накопленного износа движимого имущества</i>	94
6.5.2.	Расчет рыночной стоимости движимого имущества на основе затратного подхода	103
6.5.2.1.	Описание и выбор методов затратного подхода	103
6.5.2.2.	Расчёт части объектов движимого имущества методом равноэффективного аналога	103
6.5.3.	Расчёт части объектов движимого имущества методом индексации балансовой стоимости	114
6.5.4.	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости движимого имущества	120
6.6.	РАСЧЕТ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ	125
7.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	150
7.1.	Предпосылки согласования	150
7.2.	Обоснование использованных весовых коэффициентов	150
7.3.	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки	151
8.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	153
9.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	154
10.	ПРИЛОЖЕНИЯ	154

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные понятия и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения Оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Арендная ставка - цена аренды. Обычно, исчисляется в рублях, долларах США, реже - в Евро, за 1 кв.м в год, оплачивается в рублях по курсу ЦБ, не включает налоги.

Вторичный рынок недвижимости - рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

Девелопер – предприниматель (вертикально интегрированная компания), получающий прибыль от создания строительства, реконструкции объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя Заказчика, генподрядчика, риелторов для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью; привлекает инвестиции либо сам финансирует строительство.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Застройщик - организация, на которую оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные. Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более зданий. Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке.

К числу служебных строений относятся гаражи, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погреба и т. п.

Земельный участок - часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ - частичная или полная утрата объектом потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Инженерное оборудование здания - система приборов, аппаратов, машин и коммуникаций, обеспечивающая подачу и отвод жидкостей, газов, электроэнергии (водопроводное, газопроводное, отопительное, электрическое, канализационное, вентиляционное оборудование).

Кадастровый номер - уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует как единое целое.

Капитальный ремонт - ремонт объекта недвижимости с целью восстановления исправности и работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования без изменения основных технико-экономических показателей объекта.

Коммерческая недвижимость - любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апартаменты, сдающиеся в аренду квартиры и т. д.).

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Коэффициент общих площадей - маркетинговый прием повышения арендной ставки. Заключается в прибавлении к площади блока еще и дополнительной оплачиваемой площади по той же арендной ставке. КОП позволяет компенсировать "простои" площадей общего пользования: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, зону рецепции, технические помещения.

Недвижимое имущество - это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под

физическими объектами понимаются неразсторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Общая площадь объекта – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения, в том числе, технического, подвального и чердачного) всех этажей и встроенно-пристроенных помещений.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Первичный рынок недвижимости - рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

Регистрация недвижимости - совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Риелтор (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

Сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Техническое состояние - совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризуемых в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Эксплуатационные расходы - издержки производства, связанные с поддержанием в работоспособном состоянии используемого производственного оборудования, машин, механизмов.

1.2. Задание на оценку

Задание на оценку согласовано Заказчиком и Оценочной организацией с которой Оценщик заключил трудовой договор путем подписания двухстороннего документа – приложения № 1 к Договору на проведение оценки № 109/О-23 от 02.02.2023 г.

Таблица 1.1

№ п/п	Параметр	Установочные данные
1	Объект оценки/состав Объекта оценки/характеристика объекта оценки и его частей	<p>Движимое и недвижимое имущество, с учетом вида права и с условием специальных допущений, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1. Объект оценки № 1 Недвижимое имущество - Объект культурного наследия — Флигель для приезжающих; • 2. Объект оценки № 2 Движимое имущество в количестве 198 единиц; • 3. Объект оценки № 3 Движимое имущество - Временный павильон для хранения кареты XVIII век; • 4. Объект оценки № 4 Движимое имущество (парковая зона, Киоски АМАРКОМ, в количестве 8 единиц)
1.2	Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • Оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта оценки, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах и долгосрочных арендных отношений;

№ п/п	Параметр	Установочные данные
		- Имущество, в составе Объекта оценки № 2 признается предметами интерьера и быта не имеющими художественной ценности используемое при эксплуатации Объекта Оценки № 1
1.3	Существенные допущения	• Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку Текущее (фактическое) использование Объекта оценки признается его наиболее эффективным использованием
1.4.	Вид права на Объект оценки	Право аренды
1.5	Обременения	Объект №1: Объект Культурного наследия. Охранного обязательства собственника № 501610435870406. Распоряжение Главного Управления культурного наследия Московской области От 19.02.2018 №32РВ-79 «Об утверждении предмета охраны памятников истории и культуры, входящих в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское, XVII- начало XX века».
2	Цель оценки	Заключение договоров аренды
3	Законодательная основа проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4	Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная стоимость при типичных рыночных предпосылках
4.1	Типичные рыночные предпосылки	Соответствуют условиям п. 14 ФСО II
4.2	Иные предпосылки	Нет
4.3.	Дата оценки	14 февраля 2023 г.
5	Существенные допущения	Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку.
6	Ограничения оценки	В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридической экспертизы правового положения Объекта оценки, в том числе инвентаризации возможных составных частей Объекта оценки
7	Ограничение на использование Отчета об оценке	- Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки; - Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
8	Форма составления Отчета об оценке	Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа, при условии обеспечения его идентификации как совокупности всех частей
9	Форма представления итоговой стоимости	Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено единой величиной в валюте Российской Федерации и может быть представлено в округленной форме по правилам округления с указанием на наличие/отсутствие в его составе НДС
10	Особенности проведения осмотра Объекта оценки	Особенностей при проведения осмотра объекта оценки не предполагается
11	Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых	Предусмотрено разделом 4. Договора. Срок предоставления документов составляет 5 (Пять) рабочих дней, исчисляемых с даты подписания Договора Заказчиком

№ п/п	Параметр	Установочные данные
	для проведения оценки материалов и информации	
12	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых экспертов	На этапе заключения Договора не предусматривается. При выявлении такой необходимости в процессе оценки подлежит согласованию Сторонами Договора
13	Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта	Не предусматривается
14	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке	Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки
15	Дополнительные исследования и определение иных расчетных величин	Не предусматривается
16	Специфические требования к Отчету об оценке	Нет

1.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Акт приемки-сдачи от 21.05.1997
- Приказ Министерства культуры 07.12.2016 № 62090-р
- Распоряжение ГУ Культурного наследия Московской области № 45РВ-338 от 28.06.2017
- Распоряжение ГУ Культурного наследия Московской области № 32РВ-79 от 19.02.2018
- Выписка из реестра Федерального имущества от 25.03.2021 №240/16
- Выписка из ЕГРН от 13.10.2022
- Паспорт объекта культурного наследия от 10.07.2016
- Акт технического состояния памятника истории и культуры от 27.09.2017
- Справка о принадлежности имущества к объектам культурного наследия от 05.03.2020 № 93-2020
- Инвентарная карточка учета нефинансовых активов 01000016
- Технический паспорт на здание по состоянию на 05.06.2019 г.

1.4. Основные этапы процесса оценки

Проведение оценки включает следующие действия:

- согласование Задания на оценку Заказчиком оценки и оценочной организацией, путем подписания такого Задания в составе Договора на оценку объекта оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

– составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

1.5. Допущения, использованные при проведении оценки

Специальные допущения

– Оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах, и долгосрочных арендных отношений.

Существенные допущения

– Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.

– Выводы об итоговой рыночной стоимости Объекта оценки верны только при комплексном учете данных допущений.

– Текущее (фактическое) использование Объекта оценки признается его наиболее эффективным использованием.

Прочие допущения

– Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.

– В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.

– При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

– Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

– От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

1.6. Ограничения оценки

– Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

– Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

– Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

– Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном

отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

– Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.

– Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

– Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:

– - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);

– - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.

– Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.

– Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точному определению рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

– Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

– Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, от даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной арендной ставки имущества, расположенного адресу: Московская область, г.о. Красногорск, пос. Архангельское, территория «Музей-Усадьба «Архангельское»

Объект 1

Состав Объекта оценки Таблица 2.1

Наименование	Правоподтверждающая документация	Техническая документация	Обладатель имущественных прав	Вид права	Обременения
<p>Нежило здание, кадастровый 50:11:0000000:18997, общей площадью 345,5 кв.м.</p> <p>Флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д. Тюрин, 1870-е годы (памятник)</p> <p>Местоположение: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория "Музей-усадьба "Архангельское", дом 7</p>	<p>Выписка из ЕГРН от 13.10.2022</p>	<p>Технический паспорт на здание по состоянию на 05.06.2019 г.</p>	<p>Российская Федерация</p> <p>Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный музей-заповедник "Архангельское", ИНН: 5024030187</p>	<p>Право собственности</p> <p>Право оперативного управления</p>	<p>Объект Культурного наследия. Охранного обязательства собственника № 501610435870406. Распоряжение Главного Управления культурного наследия Московской области От 19.02.2018 №32РВ-79 «Об утверждении предмета охраны памятников истории и культуры, входящих в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское, XVII- начало XX века».</p> <p>Аренда. Дата государственной регистрации: 28.08.2019 Номер государственной регистрации: 50:11:0000000:18997-50/001 /2019-2 Срок действия с 28.08.2019 с 28.08.2019 на 5 лет</p>

Источник: данные Заказчика

Объект оценки № 2 Движимое имущество в количестве 198 единиц:

Состав Объекта оценки Таблица 2.2

№	Наименование	Модель	Производитель	Инв. номер	Кол-во	Стоимость, руб
1.	Сервиз столовый винтажный	Naviland Limoges (Франция) из 60 предметов	Naviland Limoges (Франция)	№00-000000001772	1	65 000,00
2.	Стулья компл.			№101220200100002	1	17 553,33
3.	Стулья компл.			№101220200100003	1	17 553,34
4.	Стулья компл.			№101220200100004	1	17 553,34
5.	Стулья компл.			№101220200100005	1	17 553,33
6.	Стулья компл.			№101220200100006	1	17 553,33
7.	Стулья компл.			№101220200100007	1	17 553,33

№	Наименование	Модель	Производитель	Инв. номер	Кол-во	Стоимость, руб
8.	Стол на деревянной резной ноге			№101220200100001	1	134 043,00
9.	Грузовой подъемник	ПГ-М-100		№101220200100008	1	385 400,00
10.	Консоль	НБМКС-12/6БПКАРТ-И7222		№101220191200005	1	47 500,00
11.	Гардеробная система на 56 мест			№101220191200006	1	230 938,00
12.	Книжный шкаф			№101220191200007	1	55 000,00
13.	Торшер	Элегия 2xE14		№101220191200008	1	22 420,00
14.	Торшер	Элегия 2xE14		№101220191200009	1	22 420,00
15.	Торшер	Элегия 2xE14		№101220191200010	1	22 420,00
16.	Торшер	Элегия 2xE14		№101220191200011	1	22 420,00
17.	Торшер	Элегия 2xE14		№101220191200012	1	22 420,00
18.	Буфет с зеркальным набором			№101220191200013	1	84 000,00
19.	Резная настенная вешалка			№101220191200014	1	8 000,00
20.	Стол письменный			№101220191200015	1	45 700,00
21.	Диван			№101220191200016	1	55 000,00
22.	Пепельница Оникс			№101220191200017	1	15 600,00
23.	Дубовый поставец			№101220191200018	1	86 887,00
24.	Люстра на одну лампу			№101220191200019	1	12 630,00
25.	Стилизованный осветительный прибор и абажур			№101220191200021	1	35 790,00
26.	Диван двухместный 1350x950x1160			№101220191200022	1	57 300,00
27.	Диван двухместный 1350x950x1160			№101220191200023	1	57 300,00
28.	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ			№101220191200024	1	18 627,04
29.	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ			№101220191200025	1	18 627,04
30.	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ			№101220191200026	1	18 627,04
31.	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ			№101220191200027	1	18 627,04
32.	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ			№101220191200028	1	18 627,04
33.	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ			№101220191200029	1	17 630,40
34.	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ			№101220191200030	1	17 630,40
35.	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ			№101220191200031	1	17 630,40

№	Наименование	Модель	Производитель	Инв. номер	Кол-во	Стоимость, руб
36.	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ			№101220191200032	1	17 630,40
37.	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ			№101220191200033	1	17 630,40
38.	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ			№101220191200034	1	17 630,40
39.	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ			№101220191200035	1	17 630,40
40.	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ			№101220191200036	1	17 630,40
41.	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ			№101220191200037	1	17 630,40
42.	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ			№101220191200038	1	17 630,40
43.	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ			№101220191200039	1	17 630,40
44.	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ			№101220191200040	1	17 630,40
45.	Шторы декоративные и ламбрекен на коробе			№101220191200041	1	101 860,00
46.	Шторы комплект из 3-х полотен			№101220191200044	1	48 566,00
47.	Стол из иск. ротанга	01-70x70 Light		№00-000005	2	17 550,00
48.	Кресло из иск. ротанга	05-Beige		№00-00007	5	19 575,00
49.	Стул Катрин орех 440x480x770	A-5176		№00-000896	12	87 632,64
50.	Стул Катрин орех 440x480x770	A-5176		№00-000897	32	233 687,36
51.	Холодильный стол NICOLD GN112/TN (4двери из них 2больших и 2малых)	1835x700x850		№101220191200083	1	83 400,00
52.	Витрина vertu 1835 для стола NICOLD PZ3	Vrtu 1835 1835x385x279		№101220191200084	1	26 390,00
53.	Полка навесная KAYMAN ПН-21/1004	1000x400x145		№101220191200085	1	2 800,00
54.	Полка навесная KAYMAN ПН-21/1504	1500x400x145		№101220191200086	1	3 500,00
55.	Плита индукционная Indokor IN7000 D	390x713x123		№101220191200087	1	37 400,00
56.	Стол разделочный без борта	СП-130/30/430		№101220191200088	1	10 000,00
57.	Стол разделочный без борта СП-130/30/430	СП-130/30/430		№101220191200089	1	10 000,00
58.	Консоль и зеркало, комплект			№101220191200090	1	91 200,00

№	Наименование	Модель	Производитель	Инв. номер	Кол-во	Стоимость, руб
59.	Консоль в стиле ампир	АРТ-И4809		№101220191200042	1	32 050,00
60.	Лампа настольная винтажная	АРТ-ИЗ086		№101220191200043	1	29 750,00
61.	Аппарат для варки электрический, 3х8 л.	HKН-ЕКТ60 590х540х450	Hurakan	№101220191200132	1	11 456,94
62.	Аппарат для запайки контейнеров ручной	0-160312 310х620х770	Vassilii	№101220191200238	1	46 530,34
63.	Барная станция 1200х600х850 мм.	НБМКС-12/6БПК	HiCold	№101220191200128	1	56 013,58
64.	Барная станция 1200х600х850 мм.	НБМКС-12/6БПК	HiCold	№101220191200129	1	56 013,58
65.	Блендер 2 л. нерж. стакан	FR2055	Vema	№101220191200239	1	31 966,36
66.	Блендер 0,9 л. титан, серия BarBoss Advance	VM58665 (art. VM 58665)	Vita-Mix	№101220191200241	1	67 846,58
67.	Ванна котломоечная 1 гнездовая сварная, мойка 1000х700х850	KM1-100/7	Rosinox	№101220191200157	1	23 427,84
68.	Ванна моечная, с бортом, с полкой, 1 секц. 400х400х250	ВЦ1 6/6	Rosinox	№101220191200148	1	14 677,68
69.	Ванна моечная, 1 цельнотянутая мойка 500х500х300	ВЦ1 6/7 600х700х850	Rosinox	№101220191200149	1	14 919,84
70.	Ванна моечная, 1 цельнотянутая мойка 500х500х300	ВЦ1 6/7 600х700х850	Rosinox	№101220191200150	1	14 919,84
71.	Ванна цельнотянутая 1 секц. левая (мойка 400х400х250)	ВЦП1 10/6 левая 1000х600х850	Rosinox	№101220191200151	1	14 907,42
72.	Весы электронные напольные	DL-150 420х655х710	CAS	№101220191200102	1	21 296,43
73.	Дегидратор 6 решеток	HKН-DHD6 300х360х390	Hurakan	№101220191200131	1	11 557,98
74.	Душирующее устройство со смесителем	СС.МТ02	CanCan	№101220191200104	1	12 026,80
75.	Душирующее устройство со смесителем	СС.МТ02	CanCan	№101220191200105	1	12 026,80
76.	Жироуловитель под мойку серия Профи	ПЭ-0,5-50 Профи 520х470х370	5 Элемент	№101220191200091	1	12 383,38
77.	Жироуловитель под мойку серия Профи	ПЭ-1,0-80 Профи 720х470х420	5 Элемент	№101220191200092	1	14 702,52
78.	Жироуловитель под мойку	EVO СТОК 0,5- 50 520х470х370	ПромСток ООО	№101220191200244	1	8 581,33
79.	Жироуловитель под мойку	EVO СТОК 0,5- 50 520х470х370	ПромСток ООО	№101220191200245	1	8 581,33
80.	Зонт вытяжной пристенный	PR1010 1000х1000х450	Промстрой	№101220191200246	1	16 082,28
81.	Зонт приточновытяжной островной с подсветкой	ЗПВОл-1616 1600х1600х350	Rosinox	№101220191200154	1	35 019,44

№	Наименование	Модель	Производитель	Инв. номер	Кол-во	Стоимость, руб
82.	Зонт приточновытяжной пристенный с подсветкой	ЗПВПл-1010 1000x1000x350	Rosinox	№101220191200155	1	16 719,70
83.	Зонт приточновытяжной пристенный с подсветкой	ЗПВПл-1012 1000x1200x350	Rosinox	№101220191200156	1	18 120,62
84.	Камера 80 1860x2160x2200 мм	HT-РДО 18,6/21,6/22	Север	№101220191200266	1	87 625,30
85.	Камера 80 1260x1260x2200 мм	СТ-РДО 12,6/12,6/22	Север	№101220191200267	1	84 086,22
86.	Камера 80 1860x2160x2200 мм	СТ-РДО 18,6/21,6/22	Север	№101220191200268	1	60 837,33
87.	Контейнер для мусора 60 л., пластик	FG354100LGRAY 587x279x630	Rubbermaid	№101220191200226	1	3 654,73
88.	Контейнер для мусора 60 л., пластик	FG354100LGRAY 587x279x630	Rubbermaid	№101220191200227	1	3 654,73
89.	Контейнер для мусора 60 л., пластик	FG354100LGRAY 587x279x630	Rubbermaid	№101220191200228	1	3 654,73
90.	Контейнер для мусора 60 л., пластик	FG354100LGRAY 587x279x630	Rubbermaid	№101220191200229	1	3 654,73
91.	Контейнер для мусора 60 л., пластик	FG354100LGRAY 587x279x630	Rubbermaid	№101220191200230	1	3 654,73
92.	Контейнер для мусора 60 л., пластик	FG354100LGRAY 587x279x630	Rubbermaid	№101220191200231	1	3 654,73
93.	Коптильня электрическая	KP-1.30 560x500x340	Сиком	№101220191200269	1	56 019,19
94.	Куттер 2 скорости	R4 226x304x440	Robot coupe	№101220191200145	1	109 121,47
95.	Ломтерезка наклонная	SL 300 460x570x395	Airhot	№101220191200095	1	27 921,12
96.	Льдогенератор кубики 120 кг/сут.	IM-130NE-HC 704x506x1200	Hoshizaki	№101220191200130	1	305 125,21
97.	Машина стаканомоечная	GS35+DP+DD (art. 915692) 400x495x585	Dihl S.p.A.	№101220191200108	1	86 506,04
98.	Машина посудомоечная купольная с помпой, дозатором	HT11+DD+DP 720x735x1470	Dihl S.p.A.	№101220191200109	1	249 921,81
99.	Миксер планетарный настольный 4,83 л., красный	5KPM5ER 420x350x275	KitchenAid	№101220191200133	1	55 846,43
100.	Миксер планетарный на 20 литров, 7 скоростей, механический вариатор скорости	BM20 600x710x840	Sigma S.r.l	№101220191200232	1	202 199,72
101.	Моноблок низкотемпературный	BGM 117 S (art. 1119008) 1062x650x800	Север	№101220191200263	1	61 676,51
102.	Моноблок среднетемпературный	MGM 107 S 480x370x795	Север	№101220191200264	1	50 778,97
103.	Мясорубка, полный унгер	ATS22UT UNGER 3Ф 470x240x510	Apach	№101220191200271	1	44 884,14

№	Наименование	Модель	Производитель	Инв. номер	Кол-во	Стоимость, руб
104.	Облучатель бактерицидный	ОБН-150 2х30 "Азов" 942х54х162	Россия	№101220191200252	1	3 464,44
105.	Облучатель бактерицидный	ОБН-150 2х30 "Азов" 942х54х162	Россия	№101220191200253	1	3 464,44
106.	Облучатель бактерицидный	ОБН-150 2х30 "Азов" 942х54х162	Россия	№101220191200254	1	3 464,44
107.	Овощерезка с набором дисков 1960 (5шт)	CL50 +1960 350х320х590	Robot coupe	№101220191200143	1	156 330,40
108.	Паллет 1200х800х150 мм (сплошной на 3-х полозьях)	TR 1208-1	Россия	№101220191200250	1	4 613,19
109.	Печь микроволновая	RCS511TS 559х438х350	MenuMaster	№101220191200136	1	44 377,40
110.	Печь конвекционная электрическая, 4 противня	ХЕВС-04ЕU-Е1R 860х957х675	Unox	№101220191200235	1	201 560,55
111.	Печь конвекционная электрическая, 10 противней	ХЕВС-10ЕU-Е1R 860х957х1163	Unox	№101220191200236	1	337 999,84
112.	Пистолет копильный 254х89х292	THE SMOKING GUN PRO	PolyScience	№101220191200142	1	18 984,91
113.	Плита индукционная 4х3 кВт, открытый стенд	I7-4S 700х700х870	Кобор	№101220191200243	1	110 935,31
114.	Поддон в уборочную 2 борта	ВМ-4.5/4.5-2 Н700 500х500х700	Rosinox	№101220191200146	1	11 309,25
115.	Подставка под шкаф пекарский 860х690х700	СП- 200/860/698/700- 01	Итерма	№101220191200242	1	17 972,28
116.	Полка настольная, 2 яр. 1390х400х1000	ПГ2 13,9/4/10	Rosinox	№101220191200163	1	9 890,14
117.	Полка настольная 1300х300х800 мм 2-х ярусная	ПГ2 13/3/8	Rosinox	№101220191200164	1	8 571,83
118.	Полка тепловая, 2-х ярусная	ПГТ2 8/3/8 740х605х915	Rosinox	№101220191200169	1	25 843,96
119.	Полка сплошная настенная 2-х ярусная	ПН-7/3 700х300х600	Rosinox	№101220191200170	1	7 260,94
120.	Полка сплошная настенная 2-х ярусная	ПН-7/3 700х300х600	Rosinox	№101220191200171	1	7 260,95
121.	Полка-косынка сплошная 1000х400х300	ПС 10/4/3	Rosinox	№101220191200172	1	5 378,80
122.	Полка-косынка сплошная 1400х300х300 мм.	ПС 14/3/3	Rosinox	№101220191200173	1	5 130,44
123.	Полка-косынка сплошная 900х300х300 мм	ПС 9/3/3	Rosinox	№101220191200178	1	4 768,77
124.	Полка-косынка разборная 900х400х300	ПС 9/4	Rosinox	№101220191200179	1	4 892,94

№	Наименование	Модель	Производитель	Инв. номер	Кол-во	Стоимость, руб
125.	Рукомойник напольный автономный	РАН 20 нерж. 600x500x850	Finist	№101220191200112	1	46 557,70
126.	Рукомойник -настенное крепление 400x400x200 мм	P4/4	Rosinox	№101220191200180	1	8 709,98
127.	Рукомойник -настенное крепление 400x400x200 мм	P4/4	Rosinox	№101220191200181	1	8 709,98
128.	Стол обеденный винтажный			№101220191200020	1	69 550,00
129.	Сковорода электрическая, комбинированная, нейтральный шкаф	APTE-77PLR 700x700x850	Apach	№101220191200096	1	120 679,73
130.	Смеситель хирургический - локтевой 40 мм	K-40H-RUS	Россия	№101220191200247	1	4 423,88
131.	Смеситель хирургический - локтевой 40 мм	K-40H-RUS	Россия	№101220191200248	1	4 423,88
132.	Смеситель хирургический - локтевой 40 мм	K-40H-RUS	Россия	№101220191200249	1	4 423,88
133.	Соковыжималка для цитрусовых	SP2072L 280x480x460	Vema	№101220191200240	1	42 404,58
134.	Сплит-система среднетемпературная	MGS 103 S 720x530x870	Север	№101220191200265	1	49 166,93
135.	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм.	CHC 10/6-6	Rosinox	№101220191200188	1	20 653,94
136.	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм.	CHC 10/6-6	Rosinox	№101220191200189	1	20 653,94
137.	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм.	CHC 10/6-6	Rosinox	№101220191200190	1	20 653,94
138.	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм.	CHC 10/6-6	Rosinox	№101220191200191	1	20 653,94
139.	Стеллаж 4 перф. полок 1000x700x1800мм.	CHC 10/7-4 ПП	Rosinox	№101220191200192	1	18 960,41
140.	Стеллаж 4 перф. полок 1000x700x1800мм.	CHC 10/7-4 ПП	Rosinox	№101220191200193	1	18 960,41
141.	Стеллаж 6 сплош. полок. 1100x500x2200	CHC 11/5-6	Rosinox	№101220191200194	1	19 939,12
142.	Стеллаж 6 сплош. полок. 1100x500x2200	CHC 11/5-6	Rosinox	№101220191200195	1	19 939,12
143.	Стеллаж 4 перф. полок 1200x400x1800мм.	CHC 12/4-4 ПП	Rosinox	№101220191200196	1	16 565,26
144.	Стеллаж 4 перф. полок	CHC 12/7-4 ПП	Rosinox	№101220191200197	1	21 196,46

№	Наименование	Модель	Производитель	Инв. номер	Кол-во	Стоимость, руб
	1200x700x1800 мм.					
145.	Стеллаж 6 сплош. полок. 1300x600x2200 мм.	СНС 13/6-6	Rosinox	№101220191200198	1	24 245,91
146.	Стеллаж 6 сплош. полок. 800x500x2200	СНС 8/5-6	Rosinox	№101220191200199	1	16 727,47
147.	Стеллаж 6 сплош. полки 900x600x2200	СНС 9/6-6	Rosinox	№101220191200200	1	19 445,50
148.	Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1000x600x1800мм.	СРСн 10/6-4	Rosinox	№101220191200217	1	12 787,81
149.	Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1000x600x1800мм.	СРСн 10/6-4	Rosinox	№101220191200218	1	12 787,81
150.	Стеллаж разборный, 5 сплошных полок 1400x500x2200мм.	СРСн 14/5-5	Rosinox	№101220191200219	1	17 789,23
151.	Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1500x600x1800мм.	СРСн 15/6-4	Rosinox	№101220191200220	1	17 571,13
152.	Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1500x600x1800мм.	СРСн 15/6-4	Rosinox	№101220191200221	1	17 571,13
153.	Стик-блендер с насадкой венчиком	СМР300 Combi 125x125x700	Robot coupe	№101220191200144	1	41 880,49
154.	Стойка-шпилька на 18 уровней загрузка по узкой стороне	ШП8- GN1/1(загрузка по узкой стороне) 372x575x1800	Rosinox	№101220191200224	1	16 061,55
155.	Стол под мусорный бак с бортом	НБММБ-3/6Б 300x600x850	Rosinox	№10122191200159	1	17 310,34
156.	Стол под мусорный бак с бортом	НБММБ-3/6Б 300x600x850	Rosinox	№101220191200160	1	17 310,34
157.	Стол под мусорный бак с бортом	НБММБ-3/6Б 300x600x850	Rosinox	№101220191200161	1	17 310,34
158.	Стол холодильный, 2 двери	GN 11/TN 1390x700x850	HiCold	№101220191200119	1	52 593,93
159.	Стол холодильный, 1 дверь+2 ящика, нижний агрегат	GNE 12/TN 1000x700x850	HiCold	№101220191200125	1	54 407,10
160.	Стол холодильный, 2 двери	SN 11/TN 1390x600x850	HiCold	№101220191200127	1	52 291,74
161.	Стол без борта с обвязкой с 3-х сторон	С 10/7 1000x700x850	Rosinox	№101220191200182	1	7 560,92
162.	Стол с бортом с обвязкой	СБ 6/6 600x600x850	Rosinox	№101220191200186	1	6 290,77

№	Наименование	Модель	Производитель	Инв. номер	Кол-во	Стоимость, руб
163.	Стол входной с 2 ваннами	СВЦОО 11/7 ПРАВЫЙ ЗАЦЕП 1100x750x850	Rosinox	№101220191200187	1	27 623,64
164.	Стол для сб/отходов 900x600x850	СО 9/6	Rosinox	№101220191200201	1	8 214,03
165.	Стол для сб/отходов 1000x700x850 мм.	СО-П 10/7	Rosinox	№101220191200202	1	8 429,03
166.	Стол с бортом с полкой	СПБ 11/6 1100x600x850	Rosinox	№101220191200205	1	9 168,69
167.	Стол с бортом с полкой	СПБ 14/6 1400x600x850	Rosinox	№101220191200208	1	10 360,04
168.	Стол с бортом с полкой	СПБ 4/7 400x700x850	Rosinox	№101220191200210	1	7 089,42
169.	Стол с бортом с полкой	СПБ 4/7 400x700x850	Rosinox	№101220191200211	1	7 089,42
170.	Стол с бортом с полкой	СПБ 4/7 400x700x850	Rosinox	№101220191200212	1	7 089,42
171.	Стол с бортом с нижней сплошной полкой	СПБ 7/7 700x700x850	Rosinox	№101220191200213	1	7 999,82
172.	Стол с бортом с нижней сплошной полкой	СПБ 8/6 800x600x850	Rosinox	№101220191200214	1	7 752,23
173.	Стол с бортом с нижней сплошной полкой	СПБ 8/7 800x700x850	Rosinox	№101220191200215	1	8 572,61
174.	Стол тепловой закрытый с 3-х сторон, двери распашные	ТСДР 14/7 1400x700x850	Rosinox	№101220191200222	1	54 297,90
175.	Сшиватель пакетов	G'NT-300/2 435x100x175	CAS	№101220191200103	1	6 287,12
176.	Термостат нагревающий погружной	ASV2 130x260x380	Apach	№101220191200097	1	51 710,48
177.	Тестомес спиральный со съемной дежой 42 л.	38/CN 2 V (380) 480x800x730	Fimar	№101220191200111	1	114 086,18
178.	Умягчитель воды 12 л.	DVA 12 190x255x500	DVA	№101220191200106	1	6 069,84
179.	Умягчитель воды 12 л.	DVA 12 190x255x500	DVA	№101220191200107	1	6 069,84
180.	Упаковщик вакуумный	Mini Jumbo 330x450x295	Henkelman B. V.	№101220191200118	1	123 921,06
181.	Фритюрница электрическая настольная, 8 л.	A162800E 265x430x340	Bartscher	№101220191200101	1	12 135,26
182.	Шкаф холодильный для вина 33 л., черный	DAT-12.33C 590x252x515	Dunavox	№101220191200110	1	21 044,83
183.	Шкаф холодильный для вина 395 л.	WKb 4212 600x739x1650	Liebherr	№101220191200135	1	75 768,22
184.	Шкаф морозильный 700 л.735x884x2064	CB107-S	Polair	№101220191200137	1	54 709,29
185.	Шкаф холодильный 500 л. 697x695x2028	CM105-S	Polair	№101220191200138	1	36 476,89
186.	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028	CM107-S	Polair	№101220191200139	1	39 610,70
187.	Шкаф холодильный 700 л.	CM107-S	Polair	№101220191200140	1	39 610,70

№	Наименование	Модель	Производитель	Инв. номер	Кол-во	Стоимость, руб
	697x854x2028					
188.	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028	СМ107-S	Polair	№101220191200141	1	39 610,70
189.	Шкаф расстойный с увлажнением 862x890x762	ХЕВРС-12EU-C	Unox	№101220191200237	1	100 899,75
190.	Шкаф для одежды	ШП-12 300x500x1850	Россия	№101220191200255	1	4 757,28
191.	Шкаф для одежды	ШП-12 300x500x1850	Россия	№101220191200256	1	4 757,28
192.	Шкаф для одежды	ШП-12 300x500x1850	Россия	№101220191200257	1	4 757,28
193.	Шкаф для одежды	ШП-12 300x500x1850	Россия	№101220191200258	1	4 757,28
194.	Шкаф для одежды	ШП-12 300x500x1850	Россия	№101220191200259	1	4 757,28
195.	Шкаф для одежды	ШП-12 300x500x1850	Россия	№101220191200260	1	4 757,28
196.	Шкаф для одежды	ШП-12 300x500x1850	Россия	№101220191200261	1	4 757,28
197.	Шкаф для одежды	ШП-12 300x500x1850	Россия	№101220191200262	1	4 757,28
198.	Шпилька под лоток 600/400 шаг 90 мм	Ш18-6/4 СТАНДАР 646x435x1800	Rosinox	№101220191200223	1	15 435,20
				ИТОГО:		7 695 661,81

Объект оценки № 3 Временный павильон для хранения кареты XVIII век:

Права аренды имущества «Временный павильон для хранения Парадной выездной кареты XVIII в., общей площадью 29,84 кв.м., инв. номер 1011160001128, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория ФГБУК «Государственный музей-усадьба «Архангельское».

Объект оценки № 4 парковая зона, Киоски АМАРКОМ, в количестве 8 единиц:

1. Право аренды имущества: «Киоск «Амарком», инв. номер 101220190600001, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория ФГБУК «Государственный музей-усадьба «Архангельское».

2. Право аренды имущества: «Киоск «Амарком», инв. номер 101220190600002, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория ФГБУК «Государственный музей-усадьба «Архангельское».

3. Право аренды имущества: «Киоск «Амарком», инв. номер 101220190600003, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория ФГБУК «Государственный музей-усадьба «Архангельское».

4. Право аренды имущества: «Киоск «Амарком», инв. номер 101220190600004, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория ФГБУК «Государственный музей-усадьба «Архангельское».

5. Право аренды имущества: «Киоск «Амарком», инв. номер 101220190600005, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория ФГБУК «Государственный музей-усадьба «Архангельское».

6. Право аренды имущества: «Киоск «Амарком», инв. номер 101220190600006, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория ФГБУК «Государственный музей-усадьба «Архангельское».

7. Право аренды имущества: «Киоск «Амарком», инв. номер 101220190600007, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория ФГБУК «Государственный музей-усадьба «Архангельское».

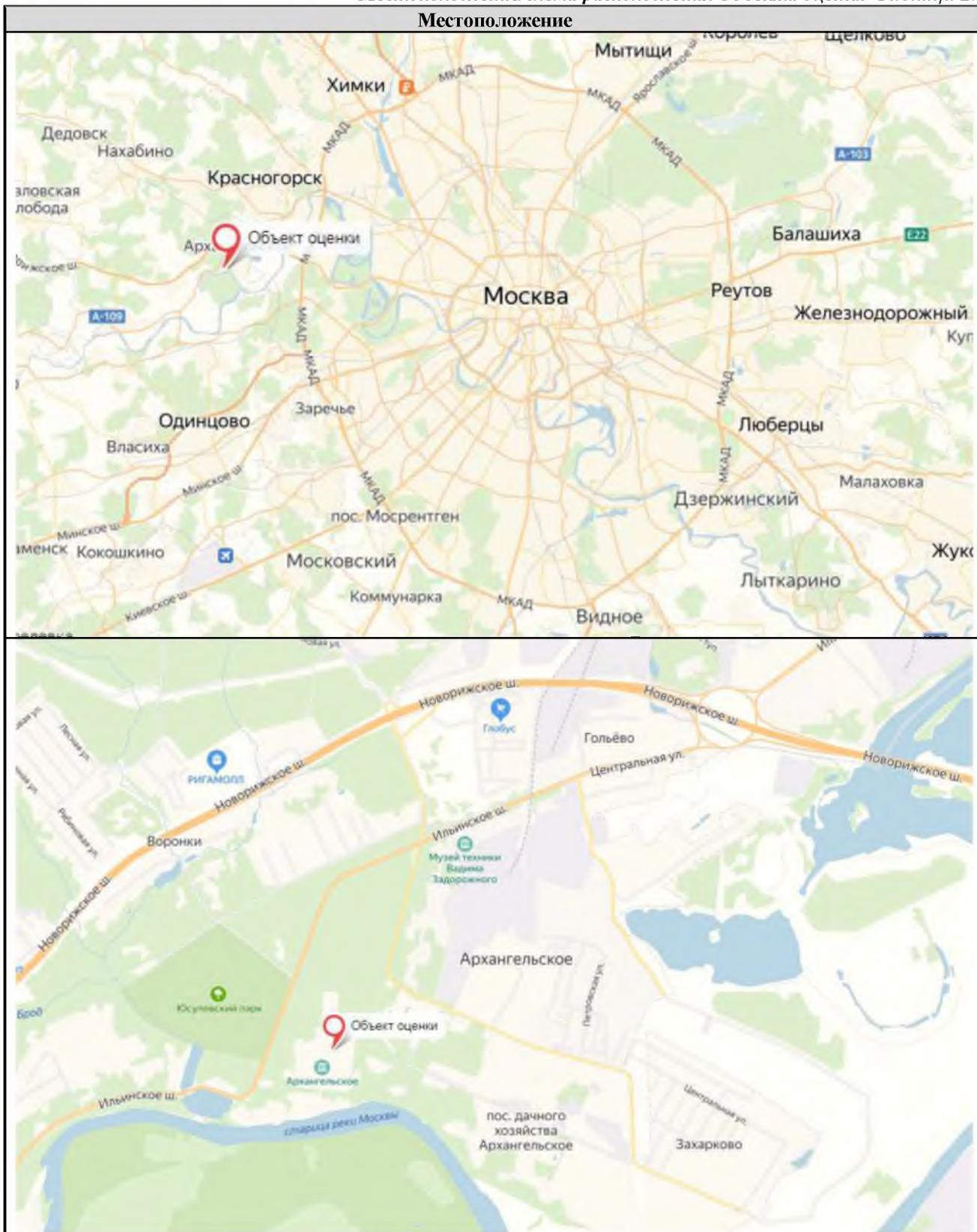
8. Право аренды имущества: «Киоск «Амарком», инв. номер 101220190600008, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория ФГБУК «Государственный музей-усадьба «Архангельское».

Право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «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 образом».

В дальнейших расчетах специалисты-Оценщики исходили из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, углубленный анализ правоустанавливающих/правоподтверждающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

2.2. Схема расположения Объекта оценки

Местоположение/схема расположения Объекта оценки Таблица 2.3



Источник: ООО «Аудит и консалтинг»

Местоположение и локальное окружение Объекта оценки Таблица 2.4

Показатель	Описание
Населенный пункт	РФ, Московская область, г.о. Красногорск, пос. Архангельское, территория «Музей-Усадьба «Архангельское»
Локальное местоположение	Объект оценки расположен на удалении, 5 мин. пешком до авт.ост «Архангельское» (ст.м.»Тушинская» 20 мин./т или до ст. МЖД «Павшино» (10 мин./т.))
Удаленность от шоссе (населенных пунктов)	Ильинское шоссе – непосредственное примыкание
Социальная инфраструктура	Район с развитой инфраструктурой
Транспортная доступность	Хорошая
Подъездные пути	Хорошие
Внешнее благоустройство	Типичное
Интенсивность движения транспорта	Высокий автомобильный трафик
Коммерческая привлекательность района	Высокая
Социально бытовое окружение	Леса и природно-рекреационные зоны (Юсуповский парк, старое русло Москвы-реки)
Развитость конкурентной среды	Низкая
Дополнительная информация о местоположении Объекта оценки	Объект находится за закрытой территории «Музей-Усадьба «Архангельское»

Источник: ООО «Аудит и консалтинг»

Объект оценки находится в зоне специализированной общественной застройки.

Карта функциональных зон



Локальное местоположение

Территориальные зоны

- КУРТ** Зона осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории
- Ж-1** Зона многоквартирной жилой застройки
- Ж-2** Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
- Ж-3** Зона смешанной малоэтажной жилой застройки
- О-1** Многофункциональная общественно-деловая зона
- О-2** Зона специализированной общественной застройки

Источник: https://krasnogorsk-adm.ru/netcat_files/multifile/2615/Karta_gradostroitel_nogo_zonirovaniya_GO_Krasnogorsk_.jpg

Характеристика здания, входящего в состав Объекта оценки

Таблица 2.5

Объект №1

<i>Строительные характеристики</i>	
Общая характеристика	Нежилое здание
Наименование	Флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д. Тюрин, 1870-е годы
Год постройки	1840
Кадастровый номер	50:11:0000000:18997
Кадастровая стоимость, руб.	2 882 480,13
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположено здание	50:11:0050609:124
Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру, кв. м ²	295,3
Площадь здания, кв. м.	345,5
Площадь застройки, кв. м.	211,8
Строительный объем, куб. м.	1138
Кол-во этажей	3
Высота, м	2,6
Стены	Бревенчатые, каркасно-обшивные с утеплителем
Перегородки	Деревянные
Кровля	Металлическая по деревянным стропилам
Балансовая стоимость, руб.	347 378,80

Источник информации: данные Заказчика, результаты осмотра

² Технический паспорт по состоянию на 25.07.2019 г.;

Таблица 2.6

Объект №2

№	Наименование ОС	Кол-во	Инв.№	Год выпуска	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Технические характеристики
1	Сервиз столовый винтажный Naviland Limoges (Франция) из 60 предметов	1	00-000000001772	2019	23.12.2019	65 000,00	Материал: фарфор, покрытие: глазурь, предметов в наборе (штук): 60.
2	Стулья компл.	1	101220200100002	2019	23.12.2019	17 553,33	Материал - дуб
3	Стулья компл.	1	101220200100003	2019	23.12.2019	17 553,34	Материал - дуб
4	Стулья компл.	1	101220200100004	2019	23.12.2019	17 553,34	Материал - дуб
5	Стулья компл.	1	101220200100005	2019	23.12.2019	17 553,33	Материал - дуб
6	Стулья компл.	1	101220200100006	2019	23.12.2019	17 553,33	Материал - дуб
7	Стулья компл.	1	101220200100007	2019	23.12.2019	17 553,33	Материал - дуб
8	Стол на деревянной резной ноге	1	101220200100001	2019	23.12.2019	134 043,00	Материал - дуб
9	Грузовой подъемник ПГ-М-100	1	101220200100008	2019	23.12.2019	385 400,00	Грузовой подъемник (ГП) представляет собой сборную металлоконструкцию, которая собирается поэлементно на монтаже с помощью болтовых соединений и с использованием сварки.
10	Консоль НБМКС-12/БПКАРТ-И7222	1	101220191200005	2019	23.10.2019	47 500,00	Длина: 1200 мм, глубина: 600 (800) мм, высота: 850 мм, материал столешницы: нержавеющая сталь AISI430 (1 мм), тип столешницы: усиленная рёбрами жёсткости Материал корпуса: нержавеющая сталь AISI430 В изделие входит мойка, теплоизолированная ванна для льда, полка под блендер, карман для бутылок, 2 выдвижных ящика
11	Гардеробная система на 56 мест	1	101220191200006	2019	23.12.2019	230 938,00	Предназначена для хранения одежды и обуви.
12	Книжный шкаф	1	101220191200007	2019	23.12.2019	55 000,00	Материал - дуб
13	Торшер Элегия 2xE14	1	101220191200008	2019	23.12.2019	22 420,00	Количество ламп – 2, материал арматуры – металл, место установки - на пол
14	Торшер Элегия 2xE14	1	101220191200009	2019	23.12.2019	22 420,00	Количество ламп – 2, материал арматуры – металл, место установки - на пол
15	Торшер Элегия 2xE14	1	101220191200010	2019	23.12.2019	22 420,00	Количество ламп – 2, материал арматуры – металл, место установки - на пол
16	Торшер Элегия 2xE14	1	101220191200011	2019	23.12.2019	22 420,00	Количество ламп – 2, материал арматуры – металл, место установки - на пол
17	Торшер Элегия 2xE14	1	101220191200012	2019	23.12.2019	22 420,00	Количество ламп – 2, материал арматуры – металл, место установки - на пол
18	Буфет с зеркальным набором	1	101220191200013	2019	23.12.2019	84 000,00	Материал - дуб
19	Резная настенная вешалка	1	101220191200014	2019	23.12.2019	8 000,00	Материал - дуб
20	Стол письменный	1	101220191200015	2019	23.12.2019	45 700,00	Материал - дуб
21	Диван	1	101220191200016	2019	23.12.2019	55 000,00	Материал - дуб
22	Пепельница Оникс	1	101220191200017	2019	23.12.2019	15 600,00	Материал - оникс
23	Дубовый поставец	1	101220191200018	2019	23.12.2019	86 887,00	Материал - дуб
24	Люстра на одну лампу	1	101220191200019	2019	23.12.2019	12 630,00	-
25	Стилизованный осветительный прибор и абажур	1	101220191200021	2019	23.12.2019	35 790,00	-
26	Диван двухместный 1350x950x1160	1	101220191200022	2019	23.12.2019	57 300,00	Материалы: ткань, дерево, массив
27	Диван двухместный 1350x950x1160	1	101220191200023	2019	23.12.2019	57 300,00	Материалы: ткань, дерево, массив

№	Наименование ОС	Кол-во	Инв.№	Год выпуска	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Технические характеристики
28	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическая	1	101220191200024	2019	23.12.2019	18 627,04	Материал - дуб, габариты столешницы 700x700x40 дуб, опора металлическая
29	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическая	1	101220191200025	2019	23.12.2019	18 627,04	Материал - дуб, габариты столешницы 700x700x40 дуб, опора металлическая
30	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическая	1	101220191200026	2019	23.12.2019	18 627,04	Материал - дуб, габариты столешницы 700x700x40 дуб, опора металлическая
31	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическая	1	101220191200027	2019	23.12.2019	18 627,04	Материал - дуб, габариты столешницы 700x700x40 дуб, опора металлическая
32	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическая	1	101220191200028	2019	23.12.2019	18 627,04	Материал - дуб, габариты столешницы 700x700x40 дуб, опора металлическая
33	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	1	101220191200029	2019	23.12.2019	17 630,40	Материал - дуб, габариты столешницы 600x600x40 дуб, опора металлическая
34	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	1	101220191200030	2019	23.12.2019	17 630,40	Материал - дуб, габариты столешницы 600x600x40 дуб, опора металлическая
35	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	1	101220191200031	2019	23.12.2019	17 630,40	Материал - дуб, габариты столешницы 600x600x40 дуб, опора металлическая
36	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	1	101220191200032	2019	23.12.2019	17 630,40	Материал - дуб, габариты столешницы 600x600x40 дуб, опора металлическая
37	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	1	101220191200033	2019	23.12.2019	17 630,40	Материал - дуб, габариты столешницы 600x600x40 дуб, опора металлическая
38	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	1	101220191200034	2019	23.12.2019	17 630,40	Материал - дуб, габариты столешницы 600x600x40 дуб, опора металлическая
39	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	1	101220191200035	2019	23.12.2019	17 630,40	Материал - дуб, габариты столешницы 600x600x40 дуб, опора металлическая
40	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	1	101220191200036	2019	23.12.2019	17 630,40	Материал - дуб, габариты столешницы 600x600x40 дуб, опора металлическая
41	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	1	101220191200037	2019	23.12.2019	17 630,40	Материал - дуб, габариты столешницы 600x600x40 дуб, опора металлическая
42	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	1	101220191200038	2019	23.12.2019	17 630,40	Материал - дуб, габариты столешницы 600x600x40 дуб, опора металлическая
43	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	1	101220191200039	2019	23.12.2019	17 630,40	Материал - дуб, габариты столешницы 600x600x40 дуб, опора металлическая
44	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	1	101220191200040	2019	23.12.2019	17 630,40	Материал - дуб, габариты столешницы 600x600x40 дуб, опора металлическая
45	Шторы декоративные и ламбрекен на коробе	1	101220191200041	2019	23.12.2019	101 860,00	-
46	Шторы комплект из 3-х полотен	1	101220191200044	2019	23.12.2019	48 566,00	-
48	Кресло из иск. ротанга 05-Beige	13	00-00007	2019	23.12.2019	50 895,00	Габариты изделия (ширина-глубина-высота): 68 x 58 x 84 см. вет: beige. Материалы: каркас - сталь, оплётка каркаса - искусственный ротанг.
47	Стол из иск. ротанга 01-70x70 Light	2	00-000005	2019	23.12.2019	17 550,00	Стол: L70x70xH74 см. Столешница: стекло: закаленное-5мм, прозрачное. Каркас: сталь. Материал: искусственный ротанг.
49	Стул Катрин орех 440x480x770 А-5176	12	00-000896	2019	23.12.2019	87 632,64	Размер (Ш x Г x В):44 x 48 x 77, материал: Массив, страна производитель: Россия
50	Стул Катрин орех 440x480x770 А-5176	32	00-000897	2019	23.12.2019	233 687,36	Размер (Ш x Г x В):44 x 48 x 77, материал: Массив, страна производитель: Россия

№	Наименование ОС	Кол-во	Инв.№	Год выпуска	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Технические характеристики
51	Холодильный стол NICOLD GN112/TN (4двери из них 2больших и 2малых) 1835x700x850	1	101220191200083	2019	23.12.2019	83 400,00	Холодильный стол NICOLD GN 112/TN предназначен для обработки ингредиентов для приготовления блюд, а также кратковременного хранения скоропортящихся продуктов, температура: -2...+10 °С, объем: 375 л, мощность: 220 Вт, материал корпуса: нержавеющая сталь
52	Витрина vrtu 1835 для стола NICOLD PZ3 Vrtu 1835 1835x385x279	1	101220191200084	2019	23.12.2019	26 390,00	Настольная витрина Nicold VRTU 1835 к PZ3 закрытого типа используется для охлаждения и хранения закусок, салатов, готовых блюд. Температура: +2...+7 °С, мощность: 150 Вт, питание: 220 В, 50 Гц, вместимость: 7 x GN1/3 + 1 x GN1/2
53	Полка навесная KAYMAN ПН-21/1004 1000x400x145	1	101220191200085	2019	23.12.2019	2 800,00	Полка навесная Кауман ПН-21/1004, размеры 1000x400x145, сплошная из стали AISI 430
54	Полка навесная KAYMAN ПН-21/1504 1500x400x145	1	101220191200086	2019	23.12.2019	3 500,00	Полка навесная Кауман ПН-21/1004, размеры 1500x400x145, сплошная из стали AISI 431
55	Плита индукционная Indokor IN7000 D 390x713x123	1	101220191200087	2019	23.12.2019	37 400,00	Индукционная плита INDOKOR IN7000 D предназначена для приготовления и быстрого разогрева блюд на предприятиях общественного питания и торговли. Модель оснащена электронно-механической панелью управления с LED-дисплеем и съёмным жировым фильтром для отделения жира и влаги от поступающего внутрь аппарата воздуха. Корпус выполнен из нержавеющей стали, рабочая поверхность - из стеклокерамики Schott Ceran.
56	Стол разделочный без борта СП-130/30/430	1	101220191200088	2019	23.12.2019	10 000,00	Стол разделочный без борта применяется в различных производственных цехах предприятий общественного питания, супермаркетах для разделывания и обработки пищевых продуктов, а также в качестве вспомогательной поверхности для кухонного оборудования. Столешница – нерж. сталь aisi 430, каркас нерж. труба 40x40, полка сплошная
57	Стол разделочный без борта СП-130/30/430	1	101220191200089	2019	23.12.2019	10 000,00	Стол разделочный без борта применяется в различных производственных цехах предприятий общественного питания, супермаркетах для разделывания и обработки пищевых продуктов, а также в качестве вспомогательной поверхности для кухонного оборудования. Столешница – нерж. сталь aisi 430, каркас нерж. труба 40x40, полка сплошная
58	Консоль и зеркало, комплект	1	101220191200090	2019	23.12.2019	91 200,00	Материал - дуб
59	Консоль в стиле ампир АРТ-И4809	1	101220191200042	2019	23.12.2019	32 050,00	Материал - дуб
60	Лампа настольная винтажная АРТ-И3086	1	101220191200043	2019	23.12.2019	29 750,00	Материал: латунь; Стекло; Цветное стекло
61	Аппарат для варки электрический, 3x8 л. Hurakan HKN-EKT60 590x540x450	1	101220191200132	2019	23.12.2019	11 456,94	Макаронварка Hurakan HKN-EKT60 используется на предприятиях общественного питания и торговли для варки всех видов макаронных изделий, изделий из теста,пельменей, риса, овощей, сосисок, яиц, креветок и т.д. Модель оснащена 3 кранами для слива воды. Залив воды производится вручную.
62	Аппарат для запайки контейнеров ручной Vassilii 0-160312 310x620x770	1	101220191200238	2019	23.12.2019	46 530,34	Ручной аппарат. Выход на режим за 5-10 минут. Производительность до 4 циклов в минуту (240 лотков 228x178 мм или 480 лотков 187x137 мм в час). Антипригарное покрытие нагревательного элемента. Регулятор температуры. Ширина пленки до 200мм.
63	Барная станция 1200x600x850 мм. HiCold НБМКС-12/ББПК	1	101220191200128	2019	23.12.2019	56 013,58	В изделие входят: мойка, теплоизолированная ванна для льда, полка под блендер, карман для бутылок, 2 выдвижных ящика. Тип столешницы: усиленная рёбрами жёсткости, материал корпуса: нержавеющая сталь AISI430.

№	Наименование ОС	Кол-во	Инв.№	Год выпуска	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Технические характеристики
64	Барная станция 1200x600x850 мм. HiCold НБМКС-12/6БПК	1	101220191200129	2019	23.12.2019	56 013,58	В изделие входят: мойка, теплоизолированная ванна для льда, полка под блендер, карман для бутылок, 2 выдвижных ящика. Тип столешницы: усиленная ребрами жесткости, материал корпуса: нержавеющая сталь AISI430.
65	Блендер 2 л. нерж. Стакан Vema FR2055	1	101220191200239	2019	23.12.2019	31 966,36	Блендер Vema Frozen FR 2055 предназначен для взбивания в больших количествах соусов, муссов, фруктовых, молочных и алкогольных коктейлей. Массивный корпус выполнен со специальным воротником, стабилизирующим контейнер. Блендер устанавливается на 4-х резиновых ножках, что обеспечивает идеальную устойчивость аппарата во время работы.
66	Блендер 0,9 л. титан, серия BarBoss Advance Vita-Mix VM58665 (art. VM 58665)	1	101220191200241	2019	23.12.2019	67 846,58	Блендер Vitamix BarBoss Advance предназначен для измельчения и смешивания замороженных и свежих овощей и фруктов, порошковых смесей и любых твердых ингредиентов в барах, кафе и ресторанах с большой проходимостью посетителей. Рабочий объем кувшина: 0,9 л.
67	Ванна котломоечная 1 гнездовая сварная, мойка 1000x700x850 Rosinox KM1-100/7	1	101220191200157	2019	23.12.2019	23 427,84	Ванна моечная сварная без борта, со сварной мойкой, 1 секция 1000x700x850, без отверстий под смеситель, обвязка с 4-х стор
68	Ванна моечная, с бортом, с полкой, 1 секц. 400x400x250 Rosinox ВЦ1 6/6	1	101220191200148	2019	23.12.2019	14 677,68	Ванна моечная сварная без борта, со сварной мойкой, 1 секция 400x400x250, без отверстий под смеситель, обвязка с 4-х стор
69	Ванна моечная, 1 цельнотянутая мойка 500x500x300 Rosinox ВЦ1 6/7 600x700x850	1	101220191200149	2019	23.12.2019	14 919,84	Ванна моечная сварная без борта, со сварной мойкой, 1 секция 600x500x300, без отверстий под смеситель, обвязка с 4-х стор
70	Ванна моечная, 1 цельнотянутая мойка 500x500x300 Rosinox ВЦ1 6/7 600x700x850	1	101220191200150	2019	23.12.2019	14 919,84	Ванна моечная сварная без борта, со сварной мойкой, 1 секция 500x500x850, без отверстий под смеситель, обвязка с 4-х стор
71	Ванна цельнотянутая 1 секц. левая (мойка 400x400x250) Rosinox ВЦ1 10/6 левая 1000x600x850	1	101220191200151	2019	23.12.2019	14 907,42	Ванна моечная сварная без борта, со сварной мойкой, 1 секция 400x400x250, без отверстий под смеситель, обвязка с 4-х сторон
72	Весы электронные настольные CAS DL-150 420x655x710	1	101220191200102	2019	23.12.2019	21 296,43	Настольные весы CAS DL-150 используются на предприятиях общественного питания и торговли. Температурный режим: от -10 до 40 °С. Наибольший предел взвешивания: 150 кг, мощность: 0,4 кВт.
73	Дегидратор 6 решеток Hurakan HKN-DHD6 300x360x390	1	101220191200131	2019	23.12.2019	11 557,98	Дегидратор Hurakan HKN-DHD6 предназначен для сушки ягод, фруктов, овощей и грибов на предприятиях общественного питания и торговли. Мощность: 0,36 кВт, температурный режим: от 30 до 80 °С, уровень шума: 45 дБ, размер решетки: 285x200 мм.
74	Душирующее устройство со смесителем CanCan CC.MT02	1	101220191200104	2019	23.12.2019	12 026,80	Душирующее устройство используется для предварительной очистки посуды перед загрузкой её в посудомоечную машину.
75	Душирующее устройство со смесителем CanCan CC.MT02	1	101220191200105	2019	23.12.2019	12 026,80	Душирующее устройство используется для предварительной очистки посуды перед загрузкой её в посудомоечную машину.
76	Жиरोловитель под мойку серия Профи "5-й Элемент" ПЭ-0,5-50 Профи 520x470x370	1	101220191200091	2019	23.12.2019	12 383,38	Жиरोловитель ПЭ 0,5-50 данной серии относится к разряду профессионального оборудования и устанавливается на кухнях в кафе, ресторанах и местах общественного питания. Данная жиरोловка рассчитана на подключение к 1 мойке, ее производительность составляет 0,5 м³/час, пиковый сброс -50 л.
77	Жиरोловитель под мойку серия Профи "5-й Элемент" ПЭ-1,0-80 Профи 720x470x420	1	101220191200092	2019	23.12.2019	14 702,52	Жиरोловитель ПЭ 0,5-50 данной серии относится к разряду профессионального оборудования и устанавливается на кухнях в кафе, ресторанах и местах общественного питания. Данная жиरोловка рассчитана на подключение к 1 мойке, ее производительность составляет 0,5 м³/час, пиковый сброс -50 л.

№	Наименование ОС	Кол-во	Инв.№	Год выпуска	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Технические характеристики
78	Жируловитель под мойку ПромСток ООО EVO STOK 0,5- 50 520x470x370	1	101220191200244	2019	23.12.2019	8 581,33	Предназначен для очистки сточной воды от жиров (растительного и животного), поступающих от точек общественного питания: кухни, кафе, рестораны, столовые.
79	Жируловитель под мойку ПромСток ООО EVO STOK 0,5- 50 520x470x370	1	101220191200245	2019	23.12.2019	8 581,33	Предназначен для очистки сточной воды от жиров (растительного и животного), поступающих от точек общественного питания: кухни, кафе, рестораны, столовые.
80	Зонт вытяжной пристенный Промстрой PR1010 1000x1000x450	1	101220191200246	2019	23.12.2019	16 082,28	Зонт вытяжной островного типа с жирулавливающими фильтрами, с элементами крепления. Нерж. сталь, сварная конструкция.
81	Зонт приточновытяжной островной с подсветкой Rosinox ЗПВЛ-1616 1600x1600x350	1	101220191200154	2019	23.12.2019	35 019,44	Зонт вытяжной островного типа с жирулавливающими фильтрами, с элементами крепления, с подсветкой, без отв.под воздуховод, без монтажного комплекта. Нерж. сталь, сварная конструкция.
82	Зонт приточновытяжной пристенный с подсветкой Rosinox ЗПВЛ-1010 1000x1000x350	1	101220191200155	2019	23.12.2019	16 719,70	Зонт вытяжной островного типа с жирулавливающими фильтрами, с элементами крепления, с подсветкой, без отв.под воздуховод, без монтажного комплекта. Нерж. сталь, сварная конструкция.
83	Зонт приточновытяжной пристенный с подсветкой Rosinox ЗПВЛ-1012 1000x1200x350	1	101220191200156	2019	23.12.2019	18 120,62	Зонт вытяжной островного типа с жирулавливающими фильтрами, с элементами крепления, с подсветкой, без отв.под воздуховод, без монтажного комплекта. Нерж. сталь, сварная конструкция.
84	Камера 80 1860x2160x2200 мм Север НТ-РДО 18,6/21,6/22	1	101220191200266	2019	23.12.2019	87 625,30	Камеры обеспечивают хранения продуктов при средних и низких температурах. Применяются в торгово-складских помещениях, продовольственных рынках, в столовых, барах, ресторанах.
85	Камера 80 1260x1260x2200 мм Север СТ-РДО 12,6/12,6/22	1	101220191200267	2019	23.12.2019	84 086,22	Камеры обеспечивают хранения продуктов при средних и низких температурах. Применяются в торгово-складских помещениях, продовольственных рынках, в столовых, барах, ресторанах.
86	Камера 80 1860x2160x2200 мм Север СТ-РДО 18,6/21,6/22	1	101220191200268	2019	23.12.2019	60 837,33	Камеры обеспечивают хранения продуктов при средних и низких температурах. Применяются в торгово-складских помещениях, продовольственных рынках, в столовых, барах, ресторанах.
87	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	1	101220191200226	2019	23.12.2019	3 654,73	Контейнер для комплектации систем раздельного сбора и утилизации отходов. Материал: полиэтилен. Объем: 60 литров.
88	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	1	101220191200227	2019	23.12.2019	3 654,73	Контейнер для комплектации систем раздельного сбора и утилизации отходов. Материал: полиэтилен. Объем: 60 литров.
89	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	1	101220191200228	2019	23.12.2019	3 654,73	Контейнер для комплектации систем раздельного сбора и утилизации отходов. Материал: полиэтилен. Объем: 60 литров.
90	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	1	101220191200229	2019	23.12.2019	3 654,73	Контейнер для комплектации систем раздельного сбора и утилизации отходов. Материал: полиэтилен. Объем: 60 литров.
91	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	1	101220191200230	2019	23.12.2019	3 654,73	Контейнер для комплектации систем раздельного сбора и утилизации отходов. Материал: полиэтилен. Объем: 60 литров.
92	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	1	101220191200231	2019	23.12.2019	3 654,73	Контейнер для комплектации систем раздельного сбора и утилизации отходов. Материал: полиэтилен. Объем: 60 литров.
93	Коптильня электрическая Сиком КР-1.30 560x500x340	1	101220191200269	2019	23.12.2019	56 019,19	Предназначена для производства продуктов горячего копчения. Может использоваться как жарочный шкаф. Температурный режим 250 °С, напряжение 220 В, мощность 2.4 кВт.

№	Наименование ОС	Кол-во	Инв.№	Год выпуска	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Технические характеристики
94	Куттер 2 скорости Robot coupe R4 226x304x440	1	101220191200145	2019	23.12.2019	109 121,47	Куттер ROBOT COUPE R4-1500 (440x226x304 мм, 0,7кВт, 220В) 440X226X304 мм, 220В, 0,7кВт, 1 скор. Измельчает, приготавливает тонкие фарши, эмульсии, взбитые сливки, размельчает орехи и замешивает тесто.
95	Ломтерезка наклонная Airhot SL 300 460x570x395	1	101220191200095	2019	23.12.2019	27 921,12	Предназначен для нарезки мяса, сыра, колбасных изделий и других продуктов питания на ровные и равные ломтики на предприятиях общественного питания и торговли. Диаметр ножа 300 мм., толщина нарезки от 0.2 до 15 мм., напряжение 220 В., мощность 0.25 кВт
96	Льдогенератор кубики 120 кг/сут. Hoshizaki IM-130NE-NC 704x506x1200	1	101220191200130	2019	23.12.2019	305 125,21	Используется на предприятиях общественного питания, в фитнес-центрах и медицине для производства кубикового льда. ип льда кубиковый лед, производительность 120 кг/сутки, тип водоснабжения требуется подвод и отвод воды, накопитель льда с бункером, вместимость бункера 50 кг, охлаждение воздушное
97	Машина стаканоочная Dühr S.p.A. GS35+DP+DD (art. 915692) 400x495x585	1	101220191200108	2019	23.12.2019	86 506,04	Производительность 30 корзин в час, производительность по стаканам 480 шт./ч, цикл мойки 120 сек. Используется в барах, ресторанах и гостиницах для мойки стаканов, чашек, небольших тарелок и приборов. Размер кассеты 400x400 мм, подключение к горячей воде, максимальная высота бокалов 29,5 см.
98	Машина посудомоечная купольная с помпой, дозатором Dühr S.p.A. HT11+DD+DP 720x735x1470	1	101220191200109	2019	23.12.2019	249 921,81	Используется на средних и крупных предприятиях общественного питания для мытья тарелок, стаканов, чашек, столовых приборов, подносов и противней.
99	Миксер планетарный настольный 4,83 л., красный KitchenAid 5KPM5ER 420x350x275	1	101220191200133	2019	23.12.2019	55 846,43	Профессиональный миксер планетарного типа настольный, цельнометаллический корпус покрыт цветной эмалью, детали механизма выполнены из стали. Напряжение питания: 220/50/1 В., потребляемая мощность: 0,315 кВт., вес: 12,3 кг., габаритные размеры (LxDxH): 420x350x275 мм., объем резервуара: 4,83 л., уровень шума: 78 дБ, количество скоростей: 10
100	Миксер планетарный на 20 литров, 7 скоростей, механический вариатор скорости Sigma S.r.l BM20 600x710x840	1	101220191200232	2019	23.12.2019	202 199,72	Используется на предприятиях общественного питания и торговли, в пекарнях и кондитерских для замеса теста различной влажности, взбивания сливок и т.д. Объем дежи 20 л., механизм поднятия головы - подъемная траверса, число скоростей 7, скорость вращения венчика от 40 до 160 об/мин, мощность 0.9 кВт.
101	Моноблок низкотемпературный Север BGM 117 S (art. 1119008) 1062x650x800	1	101220191200263	2019	23.12.2019	61 676,51	Холодильная машина, предназначенная для заморозки и поддержания в замороженном состоянии товаров с температурой хранения в диапазоне от -15 до -25°С.
102	Моноблок среднетемпературный Север MGM 107 S 480x370x795	1	101220191200264	2019	23.12.2019	50 778,97	Холодильные машины среднетемпературные и низкотемпературные, предназначенные для охлаждения и поддержания заданной температуры в теплоизолированных холодильных камерах малого и среднего размера, рабочий диапазон от -5 до +5 С
103	Мясорубка, полный унгер Arach ATS22UT UNGER 3Ф 470x240x510	1	101220191200271	2019	23.12.2019	44 884,14	Предназначена для получения фарша из мяса, рыбы, птицы и других видов продуктов.
104	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	1	101220191200252	2019	23.12.2019	3 464,44	Предназначен для обеззараживания воздуха и поверхности в помещениях ультрафиолетовым бактерицидным излучением длиной волны 253,7 нм.
105	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	1	101220191200253	2019	23.12.2019	3 464,44	Предназначен для обеззараживания воздуха и поверхности в помещениях ультрафиолетовым бактерицидным излучением длиной волны 253,7 нм.
106	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	1	101220191200254	2019	23.12.2019	3 464,44	Предназначен для обеззараживания воздуха и поверхности в помещениях ультрафиолетовым бактерицидным излучением длиной волны 253,7 нм.

№	Наименование ОС	Кол-во	Инв.№	Год выпуска	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Технические характеристики
107	Овощерезка с набором дисков 1960 (5шт) Robot coupe CL50 +1960 350x320x590	1	101220191200143	2019	23.12.2019	156 330,40	Используется на предприятиях общественного питания и торговли для нарезки овощей, производительность 150 кг/ч, скорость вращения 375 об/мин, установка застольная, напряжение 220 В
108	Паллет 1200x800x150 мм (сплошной на 3-х полосьях) Россия TR 1208-1	1	101220191200250	2019	23.12.2019	4 613,19	Материал :пластик Размер изделия:1200x800x150мм. Вес:14.5кг, макс. статическая нагрузка, кг: 6000, динамическая нагрузка: 1800кг.
109	Печь микроволновая Menumaster RCS511TS 559x438x350	1	101220191200136	2019	23.12.2019	44 377,40	Предназначена для приготовления и разогрева блюд на предприятиях общественного питания. Объем 34 л., управление электромеханическое, напряжение 220 В, мощность 1.1 кВт.
110	Печь конвекционная электрическая, 4 противня UnoX XEBC-04EU-E1R 860x957x675	1	101220191200235	2019	23.12.2019	201 560,55	Предназначен для приготовления различных блюд, выпечки хлебобулочных и кондитерских изделий на предприятиях общественного питания и торговли. Подключение 380 В, количество уровней 4, расстояние между уровнями 80 мм, тип газоремкости противни 600x400, панель управления электронная, температурный режим от 30 до 260 °С.
111	Печь конвекционная электрическая, 10 противней UnoX XEBC-10EU-E1R 860x957x1163	1	101220191200236	2019	23.12.2019	337 999,84	Предназначен для приготовления различных блюд, выпечки хлебобулочных и кондитерских изделий на предприятиях общественного питания и торговли. Подключение 380 В, количество уровней 10, расстояние между уровнями 80 мм, тип газоремкости противни 600x400, панель управления электронная, температурный режим от 30 до 260 °С.
112	Пистолет копильный PolyScience THE SMOKING GUN PRO 254x89x292	1	101220191200142	2019	23.12.2019	18 984,91	Предназначен для окуривания холодным и ароматным дымом продуктов и жидкостей.
113	Плита индукционная 4x3 кВт, открытый стенд Кобор I7-4S 700x700x870	1	101220191200243	2019	23.12.2019	110 935,31	Предназначен для приготовления различных блюд в наплитной посуде на предприятиях общественного питания и торговли. Температурный режим конфорок: от 60 до 240 °С, мощность конфорки: 3,5 кВт, диаметр катушки нагрева: 220 мм, толщина стеклокерамики: 6 мм.
114	Поддон в уборочную 2 борта Rosinox BM- 4.5/4.5-2 H700 500x500x700	1	101220191200146	2019	23.12.2019	11 309,25	Поддон в уборочную Маповая (сварная конструкция), борт с 2-х сторон на ножках.
115	Подставка под шкаф пекарский Итерма СIP- 200/860/698/700- 01 860x690x700	1	101220191200242	2019	23.12.2019	17 972,28	Предназначена для совместного использования с пароконвектоматами UNOX, а также для хранения листов для выпечки размером 400x600 мм на предприятиях общественного питания и торговли. Модель оснащена 8 рядами направляющих и ножами, регулирующимися по высоте. Корпус выполнен из нержавеющей стали.
116	Полка настольная, 2 яр. 1390x400x1000 Rosinox ПГ2 13,9/4/10	1	101220191200163	2019	23.12.2019	9 890,14	Предназначена для профессиональной кухни общепита. Конструкция полностью выполнена из нержавеющей пищевой стали AISI 304.
117	Полка настольная 1300x300x800 мм 2-х ярусная Rosinox ПГ2 13/3/8	1	101220191200164	2019	23.12.2019	8 571,83	Предназначена для профессиональной кухни общепита. Конструкция полностью выполнена из нержавеющей пищевой стали AISI 304.
118	Полка тепловая, 2-х ярусная Rosinox ПГТ2 8/3/8 740x605x915	1	101220191200169	2019	23.12.2019	25 843,96	Предназначена для профессиональной кухни общепита. Конструкция полностью выполнена из нержавеющей пищевой стали AISI 304.
119	Полка сплошная настенная 2-х ярусная Rosinox ПН-7/3 700x300x600	1	101220191200170	2019	23.12.2019	7 260,94	Предназначена для профессиональной кухни общепита. Конструкция полностью выполнена из нержавеющей пищевой стали AISI 304.
120	Полка сплошная настенная 2-х ярусная Rosinox ПН-7/3 700x300x600	1	101220191200171	2019	23.12.2019	7 260,95	Предназначена для профессиональной кухни общепита. Конструкция полностью выполнена из нержавеющей пищевой стали AISI 304.
121	Полка-косынка сплошная 1000x400x300 Rosinox ПС 10/4/3	1	101220191200172	2019	23.12.2019	5 378,80	Полка-косынка сплошная. Сплошная сварная полка-косынка предназначена для профессиональной кухни общепита. Конструкция полностью выполнена из нержавеющей пищевой стали AISI 304.
122	Полка-косынка сплошная 1400x300x300 мм. Rosinox ПС 14/3/3	1	101220191200173	2019	23.12.2019	5 130,44	Полка-косынка сплошная. Сплошная сварная полка-косынка предназначена для профессиональной кухни общепита. Конструкция полностью выполнена из нержавеющей пищевой стали AISI 304.

№	Наименование ОС	Кол-во	Инв.№	Год выпуска	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Технические характеристики
123	Полка-косынка сплошная 900x300x300 мм Rosinox ПС 9/3/3	1	101220191200178	2019	23.12.2019	4 768,77	Полка-косынка сплошная. Сплошная сварная полка-косынка предназначена для профессиональной кухни общепита. Конструкция полностью выполнена из нержавеющей пищевой стали AISI 304.
124	Полка-косынка разборная 900x400x300 Rosinox ПС 9/4	1	101220191200179	2019	23.12.2019	4 892,94	Полка-косынка сплошная. Сплошная сварная полка-косынка предназначена для профессиональной кухни общепита. Конструкция полностью выполнена из нержавеющей пищевой стали AISI 304.
125	Рукомойник напольный автономный Finist РАН 20 нерж. 600x500x850	1	101220191200112	2019	23.12.2019	46 557,70	Рукомойник автономный напольный Finist нерж. (600*500*850 мм) предназначен для установки в точках общепита не имеющих возможности подключения водопровода и канализации. Габаритные размеры, мм: 600*500*850 мм. Объем бака для чистой воды, л: 20. Масса, кг: 40
126	Рукомойник -настенное крепление 400x400x200 мм Rosinox P4/4	1	101220191200180	2019	23.12.2019	8 709,98	Рукомойник. Настенное крепление.
127	Рукомойник -настенное крепление 400x400x200 мм Rosinox P4/4	1	101220191200181	2019	23.12.2019	8 709,98	Рукомойник. Настенное крепление.
128	Стол обеденный винтажный	1	101220191200020	2019	23.12.2019	69 550,00	Материал - дуб
129	Сковорода электрическая, комбинированная, нейтральный шкаф Arach APTE-77PLR 700x700x850	1	101220191200096	2019	23.12.2019	120 679,73	Профессиональное оборудование для заведений общепита с большим клиентопотоком. Вес, кг 92, напряжение 380 В, мощность 8 кВт, материал поверхности нержавеющая сталь, тип установки напольная.
130	Смеситель хирургический -локтевой 40 мм Россия К-40Н-RUS	1	101220191200247	2019	23.12.2019	4 423,88	Тип смесителя: для раковины локтевой (хирургический), тип управления: однорычажный, материал корпуса: латунь хромированная, материал ручки: латунь хромированная.
131	Смеситель хирургический -локтевой 40 мм Россия К-40Н-RUS	1	101220191200248	2019	23.12.2019	4 423,88	Тип смесителя: для раковины локтевой (хирургический), тип управления: однорычажный, материал корпуса: латунь хромированная, материал ручки: латунь хромированная.
132	Смеситель хирургический -локтевой 40 мм Россия К-40Н-RUS	1	101220191200249	2019	23.12.2019	4 423,88	Тип смесителя: для раковины локтевой (хирургический), тип управления: однорычажный, материал корпуса: латунь хромированная, материал ручки: латунь хромированная.
133	Соковыжималка для цитрусовых Vema SP2072L 280x480x460	1	101220191200240	2019	23.12.2019	42 404,58	Предназначена для приготовления натурального сока из различных видов цитрусовых на предприятиях общественного питания и торговли. Скорость вращения 900 об/мин. Материал корпуса хром. Напряжение 220 В, мощность 0.45 кВт.
134	Сплит-система среднетемпературная Север MGS 103 S 720x530x870	1	101220191200265	2019	23.12.2019	49 166,93	Холодильные сплит-системы СЕВЕР - это холодильные машины среднетемпературные и низкотемпературные, предназначенные для охлаждения и поддержания заданной температуры в теплоизолированных холодильных камерах малого и среднего размера. Сплит-система среднетемпературная, расчетный объем камеры 3,0 - 12,5, температурный режим -5° +10°.
135	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	1	101220191200188	2019	23.12.2019	20 653,94	Стеллаж, 6 сплошных полки. Нерж. сталь, разборная конструкция, стойки - нержавеющей уголок 40x40.
136	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	1	101220191200189	2019	23.12.2019	20 653,94	Стеллаж, 6 сплошных полки. Нерж. сталь, разборная конструкция, стойки - нержавеющей уголок 40x40.
137	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	1	101220191200190	2019	23.12.2019	20 653,94	Стеллаж, 6 сплошных полки. Нерж. сталь, разборная конструкция, стойки - нержавеющей уголок 40x40.
138	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	1	101220191200191	2019	23.12.2019	20 653,94	Стеллаж, 6 сплошных полки. Нерж. сталь, разборная конструкция, стойки - нержавеющей уголок 40x40.
139	Стеллаж 4 перф. полок 1000x700x1800мм. Rosinox СНС 10/7-4 ПП	1	101220191200192	2019	23.12.2019	18 960,41	Стеллаж, 4 сплошные полки. Нерж. сталь, сварная конструкция, профиль - труба 20x40.

№	Наименование ОС	Кол-во	Инв.№	Год выпуска	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Технические характеристики
140	Стеллаж 4 перф. полок 1000x700x1800мм. Rosinox СНС 10/7-4 ПП	1	101220191200193	2019	23.12.2019	18 960,41	Стеллаж, 4 сплошные полки. Нерж. сталь, сварная конструкция, профиль - труба 20x40.
141	Стеллаж 6 сплош. полок. 1100x500x2200 Rosinox СНС 11/5-6	1	101220191200194	2019	23.12.2019	19 939,12	Стеллаж, 6 сплошных полки. Нерж. сталь, разборная конструкция, стойки - нержавеющей уголок 40x40.
142	Стеллаж 6 сплош. полок. 1100x500x2200 Rosinox СНС 11/5-6	1	101220191200195	2019	23.12.2019	19 939,12	Стеллаж, 6 сплошных полки. Нерж. сталь, разборная конструкция, стойки - нержавеющей уголок 40x40.
143	Стеллаж 4 перф. полок 1200x400x1800мм. Rosinox СНС 12/4-4 ПП	1	101220191200196	2019	23.12.2019	16 565,26	Стеллаж, 4 сплошные полки. Нерж. сталь, сварная конструкция, профиль - труба 20x40.
144	Стеллаж 4 перф. полок 1200x700x1800 мм. Rosinox СНС 12/7-4 ПП	1	101220191200197	2019	23.12.2019	21 196,46	Стеллаж, 4 сплошные полки. Нерж. сталь, сварная конструкция, профиль - труба 20x40.
145	Стеллаж 6 сплош. полок. 1300x600x2200 мм. Rosinox СНС 13/6-6	1	101220191200198	2019	23.12.2019	24 245,91	Стеллаж, 6 сплошных полки. Нерж. сталь, разборная конструкция, стойки - нержавеющей уголок 40x40.
146	Стеллаж 6 сплош. полок. 800x500x2200 Rosinox СНС 8/5-6	1	101220191200199	2019	23.12.2019	16 727,47	Стеллаж, 6 сплошных полки. Нерж. сталь, разборная конструкция, стойки - нержавеющей уголок 40x40.
147	Стеллаж 6 сплош. полки 900x600x2200 Rosinox СНС 9/6-6	1	101220191200200	2019	23.12.2019	19 445,50	Стеллаж, 6 сплошных полки. Нерж. сталь, разборная конструкция, стойки - нержавеющей уголок 40x40.
148	Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1000x600x1800мм. Rosinox СРСн 10/6-4	1	101220191200217	2019	23.12.2019	12 787,81	Стеллаж из нержавеющей стали используют для хранения продукции складские предприятия, аптеки, магазины.
149	Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1000x600x1800мм. Rosinox СРСн 10/6-4	1	101220191200218	2019	23.12.2019	12 787,81	Стеллаж из нержавеющей стали используют для хранения продукции складские предприятия, аптеки, магазины.
150	Стеллаж разборный, 5 сплошных полок 1400x500x2200мм. Rosinox СРСн 14/5-5	1	101220191200219	2019	23.12.2019	17 789,23	Стеллаж из нержавеющей стали используют для хранения продукции складские предприятия, аптеки, магазины.
151	Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1500x600x1800мм. Rosinox СРСн 15/6-4	1	101220191200220	2019	23.12.2019	17 571,13	Стеллаж из нержавеющей стали используют для хранения продукции складские предприятия, аптеки, магазины.
152	Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1500x600x1800мм. Rosinox СРСн 15/6-4	1	101220191200221	2019	23.12.2019	17 571,13	Стеллаж из нержавеющей стали используют для хранения продукции складские предприятия, аптеки, магазины.
153	Стик-блендер с насадкой венчиком Robot coupe СМР300 Combi 125x125x700	1	101220191200144	2019	23.12.2019	41 880,49	2300 - 9600 об/мин для миксера, 500-1800 об/мин для венчика. Объем обслуживаемой емкости — 30 л, венчик в комплекте, металлический редуктор венчика, система автоматического поддержания скорости
154	Стойка-шпилька на 18 уровней загрузка по узкой стороне Rosinox ШП8- GN1/1(загрузка по узкой стороне) 372x575x1800	1	101220191200224	2019	23.12.2019	16 061,55	Шпилька на 18 уровней под GN1/1 с огран., с доп. ком.(2 кол.+ 2 кол. с тор. d=75). Нерж. сталь, сварная конструкция, профиль - труба 20x20.
155	Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	1	10122191200159	2019	23.12.2019	17 310,34	Стол под мусорный бак с бортом используется на предприятиях общественного питания и торговли, в кафе и ресторанах для комплектации барных стоек. Материал столешницы и корпуса: нержавеющая сталь AISI430, тип столешницы: усиленная ребрами жёсткости, высота борта, мм: 50
156	Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	1	101220191200160	2019	23.12.2019	17 310,34	Стол под мусорный бак с бортом используется на предприятиях общественного питания и торговли, в кафе и ресторанах для комплектации барных стоек. Материал столешницы и корпуса: нержавеющая сталь AISI430, тип столешницы: усиленная ребрами жёсткости, высота борта, мм: 50
157	Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	1	101220191200161	2019	23.12.2019	17 310,34	Стол под мусорный бак с бортом используется на предприятиях общественного питания и торговли, в кафе и ресторанах для комплектации барных стоек. Материал столешницы и корпуса: нержавеющая сталь AISI430, тип столешницы: усиленная ребрами жёсткости, высота борта, мм: 50

№	Наименование ОС	Кол-во	Инв.№	Год выпуска	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Технические характеристики
158	Стол холодильный, 2 двери HiCold GN 11/TN 1390x700x850	1	101220191200119	2019	23.12.2019	52 593,93	Температура: -2...+10 °С. Объем: 350 л. Мощность: 220 Вт. Питание: 220 В, 50 Гц. Материал корпуса: нержавеющая сталь. Материал столешницы: нержавеющая сталь. Толщина теплоизоляции: 50 мм
159	Стол холодильный, 1 дверь+2 ящика, нижний агрегат HiCold GNE 12/TN 1000x700x850	1	101220191200125	2019	23.12.2019	54 407,10	Температура: -2...+10 °С. Объем: 245 л. Мощность: 150 Вт. Питание: 220 В, 50 Гц. Материал корпуса: нержавеющая сталь. Материал столешницы: нержавеющая сталь. Толщина теплоизоляции: 50 мм
160	Стол холодильный, 2 двери HiCold SN 11/TN 1390x600x850	1	101220191200127	2019	23.12.2019	52 291,74	Температура: -2...+10 °С. Объем: 300 л. Мощность: 220 Вт. Питание: 220 В, 50 Гц. Материал корпуса: нержавеющая сталь. Материал столешницы: нержавеющая сталь. Толщина теплоизоляции: 50 мм
161	Стол без борта с обвязкой с 3-х сторон Rosinox С 10/7 1000x700x850	1	101220191200182	2019	23.12.2019	7 560,92	Стол без борта, без полки, подложка ЛДСП, столешница 40 мм, обвязка с 3-х сторон. Нерж. сталь, сварная конструкция, профиль - труба 40x40
162	Стол с бортом с обвязкой Rosinox СБ 6/6 600x600x850	1	101220191200186	2019	23.12.2019	6 290,77	Стол с бортом, без полки, подложка ДСП, столешница 40 мм, обвязка с 3-х сторон. Нерж. сталь, сварная конструкция, профиль - труба 40x40.
163	Стол входной с 2 ваннами Rosinox СВЦОО 11/7 ПРАВЫЙ ЗАЦЕП 1100x750x850	1	101220191200187	2019	23.12.2019	27 623,64	Стол с бортом, без полки, подложка ДСП, столешница 40 мм, обвязка с 3-х сторон. Нерж. сталь, сварная конструкция, профиль - труба 40x40.
164	Стол для сб/отходов 900x600x850 Rosinox СО 9/6	1	101220191200201	2019	23.12.2019	8 214,03	Стол для сбора отходов, с бортом, отверстие с фланцем D=220, подложка ДСП, столешница 40 мм, крепление под полку 2 ур. Нерж. сталь AISI430, разборная конструкция, профиль - труба 40x40
165	Стол для сб/отходов 1000x700x850 мм. Rosinox СО-П 10/7	1	101220191200202	2019	23.12.2019	8 429,03	Стол для сбора отходов, с бортом, отверстие с фланцем D=220, подложка ДСП, столешница 40 мм, крепление под полку 2 ур. Нерж. сталь AISI430, разборная конструкция, профиль - труба 40x41
166	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 11/6 1100x600x850	1	101220191200205	2019	23.12.2019	9 168,69	Стол с бортом, с полкой, подложка ДСП, столешница 40 мм. Нерж. сталь, сварная конструкция, профиль - труба 40x40.
167	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 14/6 1400x600x850	1	101220191200208	2019	23.12.2019	10 360,04	Стол с бортом, с полкой, подложка ДСП, столешница 40 мм. Нерж. сталь, сварная конструкция, профиль - труба 40x40.
168	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	1	101220191200210	2019	23.12.2019	7 089,42	Стол с бортом, с полкой, подложка ДСП, столешница 40 мм. Нерж. сталь, сварная конструкция, профиль - труба 40x40.
169	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	1	101220191200211	2019	23.12.2019	7 089,42	Стол с бортом, с полкой, подложка ДСП, столешница 40 мм. Нерж. сталь, сварная конструкция, профиль - труба 40x40.
170	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	1	101220191200212	2019	23.12.2019	7 089,42	Стол с бортом, с полкой, подложка ДСП, столешница 40 мм. Нерж. сталь, сварная конструкция, профиль - труба 40x40.
171	Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 7/7 700x700x850	1	101220191200213	2019	23.12.2019	7 999,82	Стол с бортом, с полкой, подложка ДСП, столешница 40 мм. Нерж. сталь, сварная конструкция, профиль - труба 40x40.
172	Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 8/6 800x600x850	1	101220191200214	2019	23.12.2019	7 752,23	Стол с бортом, с полкой, подложка ДСП, столешница 40 мм. Нерж. сталь, сварная конструкция, профиль - труба 40x40.
173	Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 8/7 800x700x850	1	101220191200215	2019	23.12.2019	8 572,61	Стол с бортом, с полкой, подложка ДСП, столешница 40 мм. Нерж. сталь, сварная конструкция, профиль - труба 40x40.
174	Стол тепловой закрытый с 3-х сторон, двери распашные Rosinox ТСДР 14/7 1400x700x850	1	101220191200222	2019	23.12.2019	54 297,90	Сфера применения: торговля, общепит, крупное производство, бытовые нужды, температура нагрева max 150 °С.
175	Шиватель пакетов CAS G'NT-300/2 435x100x175	1	101220191200103	2019	23.12.2019	6 287,12	Сфера применения: торговля, общепит, крупное производство, бытовые нужды, температура нагрева max 150 °С.
176	Термостат нагревающий погружной Arach ASV2 130x260x380	1	101220191200097	2019	23.12.2019	51 710,48	Термостат погружной APACH ASV2 (130x260x380 мм, 2 кВт, 220В) Рабочая температура: от 20 до 100 °С. Максимальная рабочая глубина: 165 мм. Оптимальный рабочий объем: 50 л. Особенности: возможность программирования и сохранения 5 программ.

№	Наименование ОС	Кол-во	Инв.№	Год выпуска	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Технические характеристики
177	Тестомес спиральный со съемной дежой 42 л. Fimar 38/CN 2 V (380) 480x800x730	1	101220191200111	2019	23.12.2019	114 086,18	Предназначен для замешивания теста с различной основой и консистенцией для выпечки хлебобулочных или кондитерских изделий на предприятиях общественного питания. Производительность 114 кг/ч, объем дежи 42 л., загрузка теста 38 кг., кол-во скоростей 2 скорости, механизм крепления чаши съемная дежа, мощность 1,5 кВт.
178	Умягчитель воды 12 л. DVA DVA 12 190x255x500	1	101220191200106	2019	23.12.2019	6 069,84	Смягчитель воды DVA 12 (190x255x500 мм, 12 л) Материал корпуса нерж.сталь/пластмасса. Емкость 12л. Объем катионоактивной смолы 8,4 л. Кол-во поваренной соли, необходимое для регенерации: 1,5 кг.
179	Умягчитель воды 12 л. DVA DVA 12 190x255x500	1	101220191200107	2019	23.12.2019	6 069,84	Смягчитель воды DVA 12 (190x255x500 мм, 12 л) Материал корпуса нерж.сталь/пластмасса. Емкость 12л. Объем катионоактивной смолы 8,4 л. Кол-во поваренной соли, необходимое для регенерации: 1,5 кг.
180	Упаковщик вакуумный Henkelman B.V. Mini Jumbo 330x450x295	1	101220191200118	2019	23.12.2019	123 921,06	Позволяет создать вакуумную упаковку для различных типов продуктов, от мяса и рыбы до овощей и сыров, а также для фармацевтической, электронной и прочей пищевой продукции. Производительность насоса 4 м ³ /ч, размеры камеры 280x310x85 мм., напряжение 220 В., мощность 0,3 кВт.
181	Фритюрница электрическая настольная, 8 л. Bartscher A162800E 265x430x340	1	101220191200101	2019	23.12.2019	12 135,26	Настольная, корпус, крышка и панель управления - нержавеющей сталь, 1 ванна, 1 корзина, объем 8 л, подходит для фритюрного масла и твердого жира
182	Шкаф холодильный для вина 33 л., черный Dunavox DAT-12.33C 590x252x515	1	101220191200110	2019	23.12.2019	21 044,83	Модель оснащена сенсорной панелью управления и LED-подсветкой. Корпус выполнен из окрашенного металла, дверь - из рамы и тонированного стекла с защитой от ультрафиолетовых лучей, полки - из хромированного металла.
183	Шкаф холодильный для вина 395 л. Liebherr WKb 4212 600x739x1650	1	101220191200135	2019	23.12.2019	75 768,22	Предназначен для охлаждения и длительного хранения разливного вина в частных домах, квартирах, отелях и офисах. Кол-во температурных зон монотемпературный. Вместимость 200 бут., температурный режим от 5 до 20 °С., стеклянные двери, напряжение 220 В., климатический класс SN +10...32 °С., климатический класс ST +18...38 °С.
184	Шкаф морозильный 700 л.735x884x2064 Polair CB107-S	1	101220191200137	2019	23.12.2019	54 709,29	Предназначен для демонстрации и хранения продуктов на предприятиях общественного питания и торговли. Температурный режим -18 °С, объем 700 л., система охлаждения динамическая, потребляемая мощность от 0,4 до 0,55 кВт.
185	Шкаф холодильный 500 л. 697x695x2028 Polair CM105-S	1	101220191200138	2019	23.12.2019	36 476,89	Предназначен для демонстрации и хранения продуктов на предприятиях общественного питания и торговли. Температурный режим -18 °С, объем 500 л., система охлаждения динамическая, потребляемая мощность от 0,35 кВт.
186	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair CM107-S	1	101220191200139	2019	23.12.2019	39 610,70	Предназначен для демонстрации и хранения продуктов на предприятиях общественного питания и торговли. Температурный режим -18 °С, объем 700 л., система охлаждения динамическая, потребляемая мощность от 0,35 кВт.
187	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair CM107-S	1	101220191200140	2019	23.12.2019	39 610,70	Предназначен для демонстрации и хранения продуктов на предприятиях общественного питания и торговли. Температурный режим -18 °С, объем 700 л., система охлаждения динамическая, потребляемая мощность от 0,35 кВт.
188	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair CM107-S	1	101220191200141	2019	23.12.2019	39 610,70	Предназначен для демонстрации и хранения продуктов на предприятиях общественного питания и торговли. Температурный режим -18 °С, объем 700 л., система охлаждения динамическая, потребляемая мощность от 0,35 кВт.

№	Наименование ОС	Кол-во	Инв.№	Год выпуска	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Технические характеристики
189	Шкаф расстойный с увлажнением 862x890x762 Улох ХЕВРС-12EU-C	1	101220191200237	2019	23.12.2019	100 899,75	Предназначен для расстойки хлебобулочных продуктов, кондитерских изделий (круассанов, рогаликов, бубликов, булочек, пирожных) и пиццы. Вместимость противней - 12 шт., расстояние между направляющими - 75 мм, размер противней - 600x400 мм., максимальная температура - +50°С.
190	Шкаф для одежды Россия ППР-12 300x500x1850	1	101220191200255	2019	23.12.2019	4 757,28	Предназначен для хранения одежды, габариты 300x500x1850 мм, Изготовлен из металла, покрытого порошковой краской.
191	Шкаф для одежды Россия ППР-12 300x500x1850	1	101220191200256	2019	23.12.2019	4 757,28	Предназначен для хранения одежды, габариты 300x500x1850 мм, Изготовлен из металла, покрытого порошковой краской.
192	Шкаф для одежды Россия ППР-12 300x500x1850	1	101220191200257	2019	23.12.2019	4 757,28	Предназначен для хранения одежды, габариты 300x500x1850 мм, Изготовлен из металла, покрытого порошковой краской.
193	Шкаф для одежды Россия ППР-12 300x500x1850	1	101220191200258	2019	23.12.2018	4 757,28	Предназначен для хранения одежды, габариты 300x500x1850 мм, Изготовлен из металла, покрытого порошковой краской.
194	Шкаф для одежды Россия ППР-12 300x500x1850	1	101220191200259	2019	23.12.2019	4 757,28	Предназначен для хранения одежды, габариты 300x500x1850 мм, Изготовлен из металла, покрытого порошковой краской.
195	Шкаф для одежды Россия ППР-12 300x500x1850	1	101220191200260	2019	23.12.2019	4 757,28	Предназначен для хранения одежды, габариты 300x500x1850 мм, Изготовлен из металла, покрытого порошковой краской.
196	Шкаф для одежды Россия ППР-12 300x500x1850	1	101220191200261	2019	23.12.2019	4 757,28	Предназначен для хранения одежды, габариты 300x500x1850 мм, Изготовлен из металла, покрытого порошковой краской.
197	Шкаф для одежды Россия ППР-12 300x500x1850	1	101220191200262	2019	23.12.2019	4 757,28	Предназначен для хранения одежды, габариты 300x500x1850 мм, Изготовлен из металла, покрытого порошковой краской.
198	Шпилька под лоток 600/400 шаг 90 мм Rosinox ПП18-6/4 СТАНДАР 646x435x1800	1	101220191200223	2019	23.12.2019	15 435,20	Предназначен для транспортировки пекарских и кондитерских противней, перемещения к линиям раздачи гастроемкостей, доставки в моечное отделение подносов с использованной посудой из зала. Изготавливаются полностью из нержавеющей стали AISI 304 толщиной 1,5 мм и профильной трубы 25x25 мм.

Таблица 2.7

Объект №3

Общая характеристика	Временный павильон
Год постройки	2011
Площадь общая, кв. м	29,84 (согласно Инвентарной карточки)
Строительные характеристики	
Высота, м	3,5
Фундамент	Монолитная ж/б плита, отмстка ж/д, с уклоном 5 градусов, шириной 0,7 м
Размеры павильона в осях, м	10,00*3,00
Перегородки	Перегородка из металлопанелей
Каркас	Металлический
Оконные и дверные проемы	Витринного типа из металлических стеклопакетов
Межоконные заполнения	Евродоска с утеплителем
Перекрытие	Металлические трубы
Кровля	Двухскатная, утепленная из профнастила
Балансовая стоимость, руб.	1 422 500

Источник информации: данные Заказчика, результаты осмотра

Таблица 2.8

Объект №4

Общая характеристика	Временные павильоны
Год постройки	н/д
Площадь общая, кв. м	6 кв.м (согласно Инвентарной карточки)
Строительные характеристики	
Размеры павильона в осях, м	3,00*2,00
Перегородки	Перегородка из металлопанелей
Каркас	Металлический
Межоконные заполнения	Евродоска с утеплителем
Перекрытие	Металлические трубы
Кровля	Двухскатная, утепленная из профнастила
Балансовая стоимость, руб.	47 100 руб./шт.

Источник информации: данные Заказчика, результаты осмотра

2.2.1. Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Видимые признаки физического износа не выявлены.

Функциональное и внешнее устаревание - отсутствуют.

2.2.2. Фотографии Объекта оценки

Таблица 2.9

Объект оценки №1	
	
	
	
	



Объект оценки №3



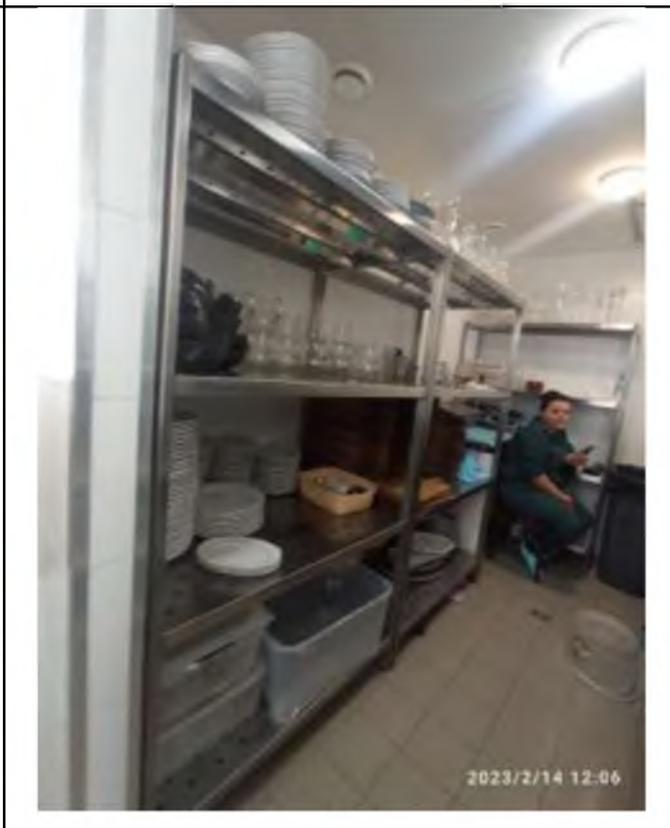
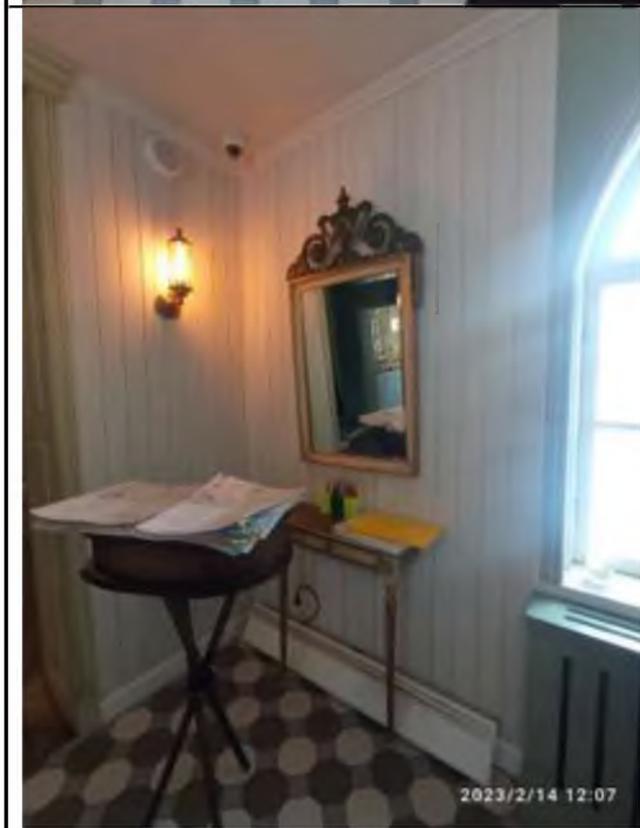
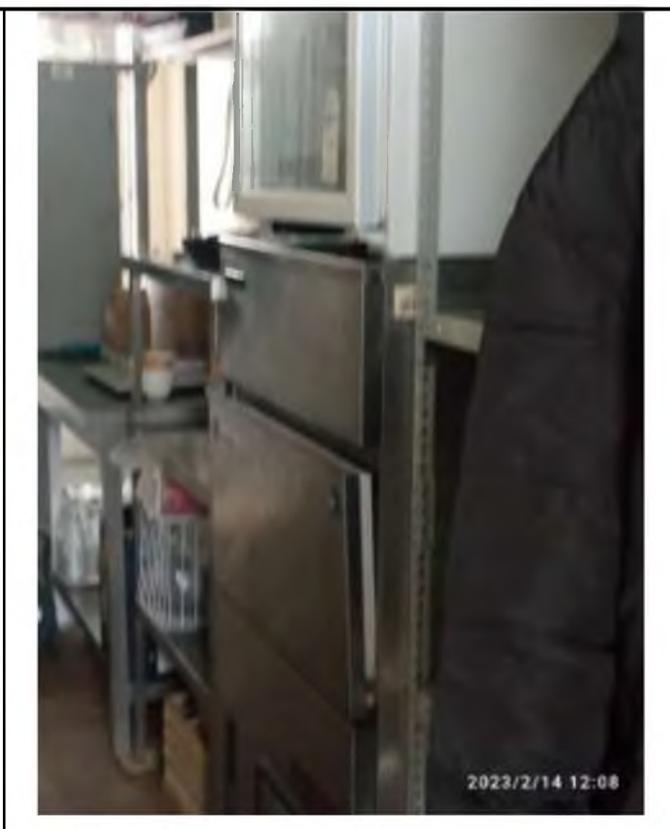
Объект оценки №4



Объект оценки №2







3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

3.1. Макроэкономический анализ (2022 г)

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

3.1.1. Основные макроэкономические выводы

Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества.

Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (-0,1% м/м SA). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс металлургический комплекс за счёт роста производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно).

Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: фармацевтическая промышленность +8,6% г/г, производство машин и оборудования +1,9% г/г, производство компьютеров, электроники и оптики +1,7% г/г. Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост +0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основной положительный вклад внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для строительного сектора (+5,6% г/г).

В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохраняла рост +0,2% м/м SA.

Объём работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее.

В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

В 2022 г. грузооборот транспорта снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт трубопроводного (-5,2% г/г) и воздушного (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше -0,3% г/г. Железнодорожный транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г).

Рост грузооборота в 2022 г. был по автомобильному и морскому видам транспорта: +1,8% г/г каждый.

По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот розничной торговли: -6,7% г/г.

Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот общественного питания составил +4,7% г/г, а объём платных услуг населению увеличился на +3,2% г/г.

Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил +11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели).

В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых.

Основные макроэкономические показатели Таблица 3.1

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22	2021
Экономическая активность														
Сельское хозяйство	10,2	6,1	8,2	10,9	13,6	15,4	7,7	8,2	8,1	8,9	7,4	3,9	3,4	-0,4
Строительство	5,2	6,9	5,1	8,7	2,8	6,7	6,5	0	2,6	9,6	5,4	5,1	0,3	7
Розничная торговля	-6,7	-10,5	-7,9	-10	-10,2	-9,1	-9	-9,6	-10,1	-9,8	2	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,5	-16,8	-18,7	-22	-22,1	-20,2	-25,2	-18,2	-15,3	-11,9	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,2	1,2	2,4	1,5	1,1	3,5	1,6	1,5	1,2	0,9	4	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,7	7,4	15,2	8,3	4,1	2,1	1,7	-0,5	-3,2	-2,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,6	-4,6	-5,6	-6,7	-7,1	-4,1	-5,2	-5,8	-1,8	-1,4	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,6	-4,3	-1,8	-2,6	-3,1	0	-0,5	-2,5	-2,5	-2,7	2,3	5,5	8	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,6	-2,3	-2,6	-1,7	1	1	1,5	-2	-2,7	6,7	7,5	7,9	4,2
Обрабатывающие производства	-1,3	-5,7	-1,6	-2,4	-3,9	-0,4	-1	-4,8	-3,7	-3,2	-0,7	6,5	10,2	7,4
Индекс потребительских цен	11,9	11,9	12	12,6	13,7	14,3	15,1	15,9	17,1	17,8	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,12	-	0,3	0,4	-1,4	-1,2	-3,2	-3,2	-6,1	-7,2	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,72	-	12,3	13,1	12,1	12,9	11,4	12,2	10	9,4	20,9	12	10,8	11,5
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-1,1	-0,4	-0,7	-1	-0,2	-0,6	-0,5	-0,6	-0,3	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	74,9	75,1	75	74,9	75,5	75	74,9	74,9	74,9	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	-	74,5	74,7	74,7	74,6	75	74,9	75	75,1	75,1	75	75,3	75,3	-
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,5	0,2	-0,2	-0,5	0,5	0,1	0,3	0,4	0,9	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72	72,1	72,4	72,1	72	72,6	72,1	72	71,9	71,9	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	71,7	72	71,9	71,7	72	71,9	72	72	72,1	72	72,2	72,1	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-13,8	-15,1	-11,5	-11,8	-14,9	-15,4	-17,5	-20	-22,9	-24,1	-27,6	-23,6	-16
млн чел.	3	2,8	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	3	2,9	3	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	-	2,7	2,7	2,9	2,9	2,9	3	3	3	3	3	3	3,2	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	60,1	60,3	60,2	60	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	59,9	60,1	60	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	3,9	3,7	3,7	3,9	3,9	3,8	3,9	3,9	3,9	4	4,1	4,1	4,4	4,8

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

3.1.2. Инфляционные ожидания и потребительские настроения (январь 2023 г.)

Инфляционные ожидания населения на год вперед, по данным опроса ООО «инФОМ», в январе 2023 г. снизились, но оставались повышенными. Медианная оценка ожидаемой в ближайшие 12 месяцев инфляции составила 11,6%. Краткосрочные ценовые ожидания предприятий также снизились. Прогнозы инфляции профессиональных аналитиков на 2023 и 2024 гг. почти не изменились. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5–7% в 2023 г. и вернется к 4% в 2024 году

Таблица 3.2

	Горизонт ожиданий	2020 г.	2021 г.	2022 г.	Январь	Ноябрь	Декабрь	Январь
		среднее	среднее	среднее	2022	2022	2022	2023
Инфляция, %		3,4	6,7	13,8	8,7	12	11,9	
Наблюдаемая населением инфляция, %								
ФОМ (медиана)	предыдущие 12 месяцев	9,6	15,1	19,6	16,7	17,6	16,3	14,9
ФОМ (подгруппа со сбережениями)	предыдущие 12 месяцев	8,7	12,8	16,7	15	15,3	13,7	13,3
ФОМ (подгруппа без сбережений)	предыдущие 12 месяцев	9,9	16,2	21,9	17,8	19,5	18,2	16
Инфляционные ожидания населения, %								
ФОМ (медиана)	следующие 12 месяцев	9,1	12,1	12,9	13,7	12,2	12,1	11,6
ФОМ (подгруппа со сбережениями)	следующие 12 месяцев	8,4	10,5	11,3	11,9	10,5	10,3	10,2
ФОМ (подгруппа без сбережений)	следующие 12 месяцев	9,6	13,2	14	14,3	13,4	13	12,4
ФОМ (доля респондентов, считающих, что через 3 года рост цен будет заметно выше 4%)	следующие 3 года	48,3	52,7	50	54	50,4	52,3	45,2
Ценовые ожидания предприятий								
Предприятия, баланс ответов	следующие 3 месяца	13,3	20,1	21,8	24,4	18,4	19,7	17,6
Вмененная инфляция для ОФЗ-ИН (среднее за месяц), %								
ОФЗ-ИН 52002, февраль 2028 г.	среднее за следующие 5 лет	3,3	4,2	6,3	5,7	6,3	6,3	6,3
ОФЗ-ИН 52003, июль 2030 г.	среднее за следующие 7,5 года	3,3	4,3	6,5	5,6	6,5	6,6	6,7
ОФЗ-ИН 52004, март 2032 г.	среднее за следующие 9 лет			6,7	5,8	6,8	6,8	6,8
ОФЗ-ИН	среднее в 2028–2030 гг.	3,5	4,4	6,7	5,4	7	7,2	7,6
ОФЗ-ИН	среднее в 2030–2032 гг.			7,6	6,7	7,9	7,3	7,2
Профессиональные аналитики, %								
Интерфакс	2023 г.			6,5	4,1	5,9	6,1	
Опрос Банка России	2023 г.		4	6,3			5,8	
Опрос Банка России	2024 г.			4,4		4,2	4,2	
Опрос Банка России	2025 г.			4,0		4,0	4,0	

В сельском хозяйстве ценовые ожидания снизились, несмотря на улучшение оценок текущего и будущего спроса. По сравнению с данными предыдущего опроса увеличилась доля сельхозпроизводителей, предполагающих снизить свои цены. Большинство из них поясняло свои намерения изменением цен на аналогичную продукцию на рынке, в том числе на фоне рекордного урожая зерновых.

В сфере добычи полезных ископаемых рост ценовых ожиданий продолжился. Это может быть связано с улучшением ожиданий предприятий добывающих отраслей относительно спроса в условиях налаживания альтернативных каналов сбыта. Небольшое повышение ценовых ожиданий в январе произошло также в строительстве, где оно сопровождалось улучшением ожиданий предприятий относительно спроса и производства.

В обрабатывающей промышленности ценовые ожидания практически не изменились.

Вмененная инфляция оставалась повышенной

В январе, по оценкам Банка России, средняя вмененная инфляция на ближайшие пять лет, заложенная в цены ОФЗ-ИН, не изменилась и составила 6,3%. Вмененная инфляция на период 2028–2030 гг. увеличилась до 7,6% (+0,4 п.п. к декабрю), на период 2030–2032 гг. – снизилась до 7,2% (-0,1 п.п. к декабрю).

Аналитики ожидают замедления инфляции до 5,8 – 6,1% в 2023 году

В декабре 2022 г. прогнозы инфляции профессиональных аналитиков изменились незначительно. По данным декабрьского макроэкономического опроса Банка России, прогноз аналитиков по инфляции на конец 2023 г. составил 5,8% (-0,2 п.п. к октябрю, в ноябре опрос не проводился). Прогнозы инфляции на 2024 и 2025 гг. не изменились и оставались вблизи 4%. Согласно опросу агентства Интерфакс, в декабре консенсус-прогноз аналитиков по инфляции на конец 2023 г. составил 6,1% (+0,2 п.п. к ноябрю).

По прогнозу Банка России, годовая инфляция вернется к 4% в 2024 году

По оценкам Банка России, на среднесрочном горизонте баланс рисков смещен в сторону проинфляционных. На краткосрочном горизонте проинфляционные риски выросли и также преобладают над дезинфляционными. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5–7% в 2023 г. и вернется к 4% в 2024 году.

*Издание банка России Инфляционные ожидания и потребительские настроения № 1 (73) январь 2023 года
Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования <http://www.forecast.ru/default.aspx>*

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2021 год, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов и их влияния на стоимость этих объектов разделены на четыре основные группы:

1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
3. Земельные участки;
4. Жилая недвижимость.

Учитывая расположение, объемно-планировочные характеристики и отделку оцениваемого помещения, можно сделать вывод о его принадлежности группе офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов.

В справочнике «Справочнике Оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2021 год, дается следующая классификация офисно-торговой недвижимости.

Таблица 3.3

Классификация объектов офисно-торгового назначения

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Торговая недвижимость		
3	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.
4	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м ² . Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий сферы услуг, финансовых и банковских организаций, бизнеса в сфере общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фэшн-бельевыми ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
	Стрит-ритейл (продолжение)	Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект
Объекты свободного назначения		
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
6 Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		
6.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
6.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
6.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
6.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2021 год

Приведенная выше классификация позволяет отнести оцениваемые помещения к помещениям свободного назначения.

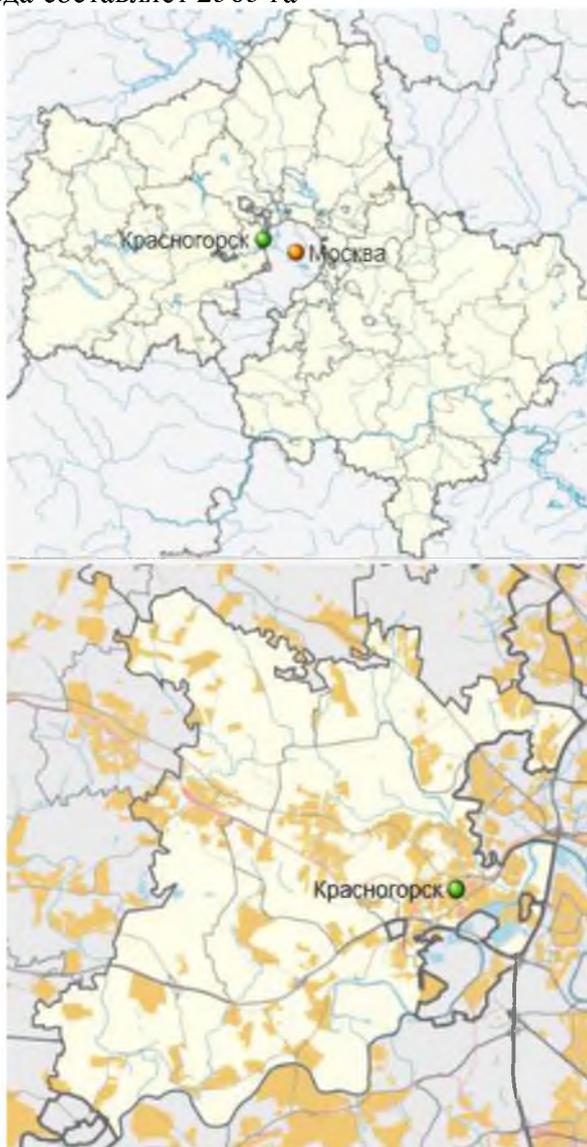
3.3. Социально-экономическая характеристика района расположения Объекта оценки

Красногорск — город в Московской области России. Административный центр городского округа Красногорск. До апреля 2017 года был центром Красногорского района.

Население в городе — 187 634 чел. (2021). В процессе реализации находится создание на территории Красногорска административного центра Московской области: на окраине города построены здания Московского областного суда, Правительства области и Московской областной думы в бизнес-центре «Два капитана». Там же расположена первая в Подмосковье станция Московского метрополитена — «Мякинино».

Город расположен на реке Москве и её притоке реке Баньке, в 22 км от центра Москвы (в 2 км от МКАД), непосредственно примыкая к Москве с северо-запада.

Город Красногорск располагается в центральной части Московской области, вплотную примыкая с северо-запада к столице России (районам Покровское-Стрешнево, Митино и Строгино), на левом берегу реки Москвы (город частично пересекается её левым притоком — рекой Банькой). Площадь города составляет 2565 га



ЭКОНОМИКА: Всего в 2010 году крупными и средними предприятиями городского поселения Красногорск отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг на сумму 41,7 млрд руб. (на 16 % больше, чем годом ранее). Основной вклад в продукцию промышленности внесли обрабатывающие производства — 53,4 % от общего объёма отгруженных товаров, выполненных работ и услуг, или 22,3 млрд руб. (рост на 22,7 % по

сравнению с 2009 годом). Среднемесячная заработная плата на крупных и средних предприятиях поселения составила в 2010 году 30 289 руб. (рост на 10,4 % по сравнению с предыдущим годом).

Поступления в бюджет городского поселения составили в 2010 году 893,8 млн руб. (на 15,3 % больше, чем в 2009 году), в том числе налоговые поступления 561,3 млн руб. На 2011 год доходы бюджета поселения утверждены в размере 836,8 млн руб., расходы — в размере 920,4 млн руб. (предельный размер дефицита местного бюджета — 83,6 млн руб.).

Большая часть населения Красногорска занято на предприятиях Москвы. Основное предприятие города — ОАО «Красногорский завод им. С. А. Зверева» (ОАО КМЗ). Предприятие специализируется на производстве оптических и оптико-электронных приборов военного и гражданского назначения, в годы существования СССР было широко известно своей фотоаппаратурой, выпускавшейся под маркой «Зенит»). Завод является градообразующим предприятием, значительная часть инфраструктуры города была построена силами данного предприятия.

Промышленность строительных материалов в городе представлена производством гипсовых изделий и строительных смесей (завод немецкой компании Knauf), асфальтобетонных смесей, в том числе цветного асфальта (завод «КАБЗ»). Также ведётся выпуск упаковочного оборудования (завод «Бестром»); автоспецтехники, самосвалов и технологического оборудования для предприятий цементной, химической и металлургической промышленности (завод «Бецема»). Работают кондитерская фабрика «Конфаэль», хлебозавод, кондитерское предприятие ОАО «Хлебпром», завод лекарственных трав «Красногорсклексредства» (в Опалихе). Развивается полиграфическое производство (действуют издательско-полиграфический комплекс «Экстра-М», газетно-журнальный комплекс «Первый полиграфический комбинат», типография). Действует сортировочный комплекс почтово-логистической компании DPD.

Красногорск — один из лидеров жилищного строительства в Подмоскowie. По данным правительства Московской области по итогам 2016 года Красногорск стал вторым в регионе по объёму ввода жилья после Химок. На начало 2017 года в стадии строительства находятся 13 жилых комплексов.

Важным сектором экономики города является розничная торговля. В Красногорске работают такие крупные торговые сети, как «Перекрёсток», «Дикси», «Пятёрочка», «Копейка», «Евросеть», «Связной» и другие. На территории Красногорского района, примыкающей к МКАД, работают многочисленные гипермаркеты, а также торгово-выставочный комплекс «Крокус-Сити».

Всё более существенную роль в экономике города играет малый бизнес. Серьёзным фактором, сдерживающим предпринимательскую активность в Красногорске, является недостаток офисных и производственных помещений.

*(Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>) <https://neftegaz.ru/news/dobycha/759176-dobycha-uglya-v-kuzbasse-s-nachala-goda-sokratilas-pochti-na-10/>
<https://ngs42.ru/text/gorod/2022/09/02/71621864/>
https://kemerovo.tsargrad.tv/news/promyshlennoe-proizvodstvo-v-kuzbasse-rezko-sokratilos-zapolgoda_597392*

3.4. Факторы, влияющие на спрос и предложение, количественные и качественные характеристики данных факторов

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на арендные ставки (стоимость) за объекты промышленной недвижимости.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Основными физическими характеристиками, влияющими на стоимость коммерческой недвижимости, являются:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ✓ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- ✓ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Таблица 3.4

№ п/п	Наименование / Класс	Жилая				Торгово-сервисная				Офисная				Производственная				Складская				
		A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	
1	Права на земельный участок																					
1.1	Права собственности	О	О	О	О	С	С	С	С	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В
1.2	Права аренды																					
	- до 10 лет	О	О	О	О	-С	-С	-С	-С	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В
	- свыше 10 лет	О	О	О	О	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2	Местоположение																					
2.1	Престижность	С	С	В	В	С	С	В	В	С	С	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.2	Исторический центр города	С	С	С	В	С	С	С	В	С	С	С	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.3	Экологическая безопасность	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.4	Экологические риски	-В	-В	В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.5	Близость кладбищ	-С	-С	-В	-В	О	О	О	О	-В	-В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.7	Близость памятников культурного наследия	О	О	О	О	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.8	Близость водоемов	В	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.9	Транспортная и пешеходная доступность	В	В	В	В	С	С	В	В	В	В	В	В	О	О	О	О	О	В	В	О	О
2.10	Промышленная зона	-	-	-	-	-В	-В	О	О	-В	-В	О	О	В	В	В	В	В	В	В	В	В
2.11	Близость к центрам деловой активности и энергоснабжения	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О
3	Обеспеченность инженерными сетями	-	-	-	-	-	-	В	В	-	-	В	В	В	В	В	-	-	В	В	В	В
4	Сервитуты																					
4.1	Право прохода, проезда	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-В
4.2	Ограничение в пользовании	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В
4.3	Градостроительные ограничения по высоте	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-	-В	-В	-В	-В
5	Наличие промостов	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	В	В	В	В	-	-	-	-	-
6	Формат	В	В	-	-	В	В	В	-	В	В	-	-	-	-	-	-	В	В	О	О	О
7	Права третьих лиц																					
7.1	Заказ в банке	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В
7.2	Длительные договоры аренды по рыночным ставкам	-В	-В	-В	-В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В

Основными ценообразующими факторами на рынке офисной недвижимости являются:

- местоположение;
- площадь объекта (небольшие по площади помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые и цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты);
- расположение относительно красной линии;
- физическое состояние здания;
- этаж;
- наличие отдельного входа;
- состояние отделки.

Также в связи с тем, что анализ объектов-аналогов показал различия объектов по характеристике «наличие витринных окон», рассматривается также такой ценообразующий фактор как наличие витринного остекления.

Для дальнейшего анализа ценообразующих факторов использованы:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А.;
- Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), подготовленный ABN Group, 2022 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>);
- портал «Стат Риелт»¹.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным.

Корректировка на торг

В рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые достаточно представлены в средствах массовой информации. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, используется понижающая процентная поправка. Не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки цен предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки. Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов.

Подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, получил наибольшее практическое применение. Отсутствие открытых данных по ценам сделок не позволяют сопоставить цены предложений с конечными результатами продаж. Поэтому определить размеры скидок по отдельным сделкам на практике не представляется возможным.

Величины возможных поправок на торг представлены в справочнике Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, данные на 01.01.2023 г.

Данные представлены в следующей таблице:

¹ <https://statiel.ru/>

Таблица 3.6

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Сводный Коэффициент рыночной стоимости коммерческой недвижимости по состоянию на 01.01.2023 г.

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отщелкивание цен сделок и цены предложения коммерческой недвижимости на основе анализа рыночных сделок собственников, инвесторов или их представителей, топ-менеджеров, топ-менеджеров сайта StatRielт, приведенного за истечением периода

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По региону		
					А группа	Б группа	В группа
A. При продаже объектов							
1	Вторичная коммерческая и гражданская земельные участки	0,83	0,87	0,85	0,86	0,85	0,83
2	Офисные и другие общественные помещений и гражданская земельные участки, в том числе незастроенные участки ИТЦ, с земельными участками	0,86	0,87	0,84	0,85	0,84	0,82
3	Сельскохозяйственная и гражданская земельные участки	0,85	0,87	0,84	0,85	0,84	0,82
4	Производственная коммерческая и гражданская земельные участки	0,77	0,81	0,81	0,80	0,81	0,80
5	Сельскохозяйственные земельные участки и гражданская земельные участки, расположенные в границах зон сельскохозяйственного назначения, в зависимости от proximity к объектам инфраструктуры (транспортной и инженерной инфраструктуре)	0,67	0,80	0,81	0,81	0,80	0,75
6	Специализированные земельные участки - в зависимости от proximity к объектам и возможности использования участка	0,62	0,81	0,81	0,81	0,81	0,74
7	Владельцы объектов, производственных гражданская земельная и гражданская земельная участки	0,78	0,84	0,85	0,81	0,80	0,84
B. При аренде объектов							
8	Вторичная коммерческая и гражданская земельные участки	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
9	Офисные и другие общественные помещений и гражданская земельные участки	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
10	Сельскохозяйственная и гражданская земельные участки	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
11	Производственная коммерческая и гражданская земельные участки	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83

Примечания:

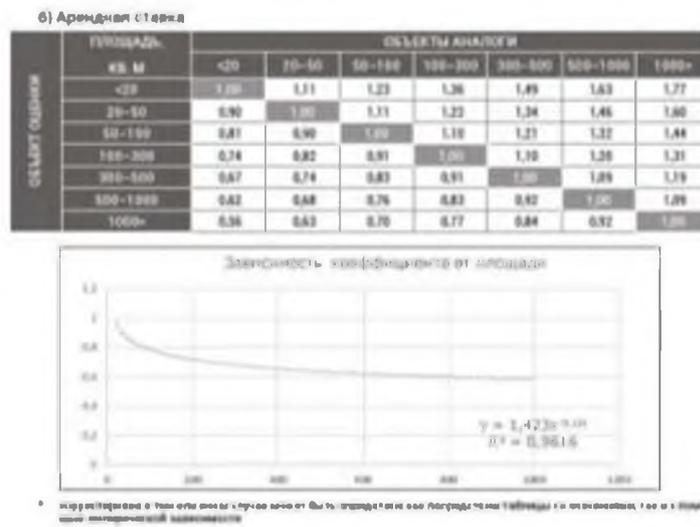
- При доступности документально обоснованных документально оформленных сделок (сделки) скидочный коэффициент может быть скорректирован при этом в большую сторону.
- Нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки для объектов с низкой площадью.
- Верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки для объектов с низкой площадью.
- Анализ объектов дан по категориям: торговые, складские, производственные, объекты складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения.
- По состоянию на 01.01.2023 года объекты недвижимости расположены в границах зон сельскохозяйственного назначения, в зависимости от proximity к объектам инфраструктуры (транспортной и инженерной инфраструктуре).
- Объекты недвижимости, расположенные в границах зон сельскохозяйственного назначения, в зависимости от proximity к объектам инфраструктуры (транспортной и инженерной инфраструктуре).
- Объекты недвижимости, расположенные в границах зон сельскохозяйственного назначения, в зависимости от proximity к объектам инфраструктуры (транспортной и инженерной инфраструктуре).
- Объекты недвижимости, расположенные в границах зон сельскохозяйственного назначения, в зависимости от proximity к объектам инфраструктуры (транспортной и инженерной инфраструктуре).

Корректировка на площадь Объекта (поправка на масштаб)

Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки.

Величина корректировки на площадь определена на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область), ABN GROUP, 5-е издание, Москва, 2022 г., стр. 56.

Таблица 3.7



3.4.1. Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость

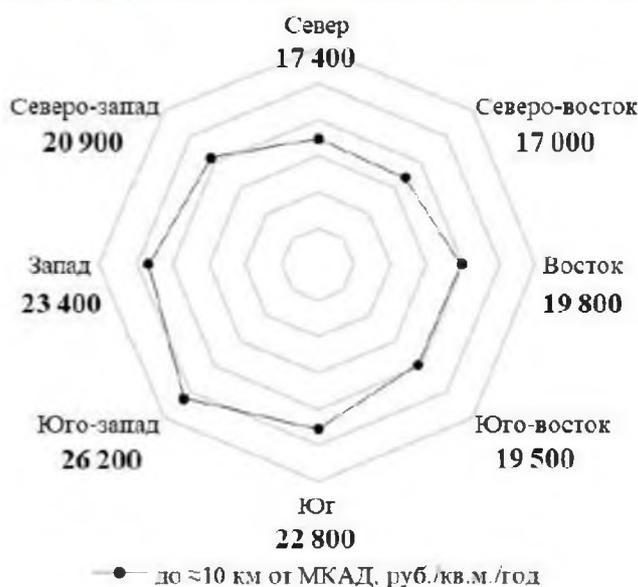
В ходе анализа внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, Оценщиком не были выявлены факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки

3.5. Обзор рынка коммерческой недвижимости (помещений свободного назначения, торговой недвижимости) по итогам 2 полугодия 2022 г.

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 900	66 000	17 400	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	4 800	65 500	17 000	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	5 400	60 000	19 800	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	5 600	54 900	19 500	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	4 500	63 700	22 800	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	8 000	72 000	26 200	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	5 400	60 000	23 400	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	6 000	58 200	20 900	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	5 800	62 500	20 900	-

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северо-восточном** направлении 17 000 руб./кв.м./год с НДС.

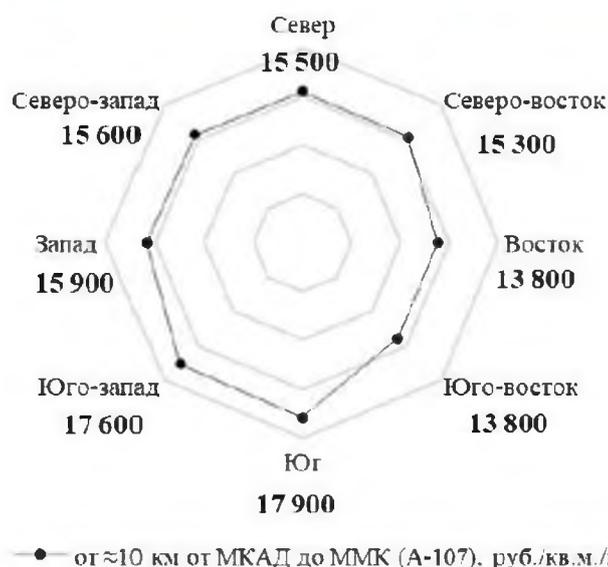
Максимальное значение в **юго-западном** направлении 26 200 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 20 900 руб./кв.м./год.

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	47 400	15 500	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречное; д. Агафониха; д. Глазово
Северо-восток	4 800	52 500	15 300	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	3 600	36 100	13 800	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	3 800	40 600	13 800	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 200	41 300	17 900	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	4 900	38 000	17 600	г.Москва; г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	4 800	42 500	15 900	г.Звенигород; с.Павловская Слобода; пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	5 000	51 600	15 600	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград
Среднее значение	4 300	43 800	15 700	-

Диаграмма 35

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 13 800 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении 17 900 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 15 700 руб./кв.м./год.

Сводные данные рынка аренды МР по регионам МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД активными предложениями	Удаленность от МКАД км	Цены предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа возмещения (руб./м.кв./мес.) НДС											
			Оффисного назначения			Торгового назначения			ПСВ			Промышленно-складские 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	4 500	18 000	12 100	6 900	66 000	17 400	7 900	38 500	14 900	3 000	12 000	8 000
	Северо-восток	до 10 км	5 000	19 200	11 300	4 800	63 500	17 000	4 200	36 000	15 900	2 600	11 000	7 200
	Восток	до 12 км	4 000	17 100	10 300	5 400	60 900	19 800	4 100	39 800	15 000	2 200	10 800	7 200
	Юго-восток	до 10 км	4 600	20 000	12 900	5 600	54 900	19 500	5 300	42 800	17 300	2 800	10 000	6 700
	Юг	до 10 км	4 700	20 400	12 400	4 500	63 700	21 900	4 500	31 400	18 300	3 000	13 200	7 600
	Юго-запад	до 15 км	4 000	36 600	17 400	8 000	72 000	26 200	7 100	42 000	21 100	2 600	13 000	8 700
	Запад	до 10 км	6 000	26 000	15 400	5 400	60 000	23 400	4 900	42 000	19 700	3 000	12 000	7 600
	Северо-запад	до 12 км	4 300	37 400	17 300	6 000	38 200	20 900	4 600	36 200	18 400	3 000	11 200	7 400
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от 10 до 18 км	3 600	13 600	9 500	3 600	47 400	15 400	4 000	30 000	14 300	1 600	11 600	6 600
	Северо-восток	от 10 до 18 км	3 300	15 800	10 300	4 800	37 300	15 300	3 400	30 100	13 600	1 800	9 600	6 000
	Восток	от 12 до 16 км	3 000	14 400	8 400	3 600	36 100	13 600	3 600	24 000	11 600	1 200	8 000	5 000
	Юго-восток	от 10 до 18 км	3 600	15 600	9 300	3 800	40 600	13 900	3 000	22 900	11 600	1 500	8 000	4 400
	Юг	от 10 до 18 км	3 600	15 000	10 300	4 200	41 300	17 000	4 500	30 000	15 400	1 800	9 000	6 700
	Юго-запад	от 15 до 21 км	3 600	15 000	10 900	4 900	38 000	17 600	4 800	30 500	16 600	2 600	9 700	6 800
	Запад	от 10 до 12 км	4 800	15 600	10 900	4 800	42 300	15 900	4 800	20 300	12 400	2 000	9 600	6 100
	Северо-запад	от 15 до 21 км	5 200	21 000	12 100	3 000	31 600	15 600	4 800	25 200	14 900	1 800	10 500	7 100
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	от 28 до 35 км	3 600	15 800	9 100	4 000	40 000	13 400	3 600	27 600	11 400	1 200	6 900	3 000
	Северо-восток	от 30 до 36 км	3 600	13 200	9 900	3 500	41 000	12 100	3 500	25 200	9 400	1 200	7 800	3 700
	Восток	от 38 до 44 км	2 400	13 700	7 900	3 500	26 300	10 900	3 600	14 500	9 500	1 100	6 700	3 800
	Юго-восток	от 40 до 46 км	2 500	12 400	7 500	3 400	24 000	10 100	3 400	16 400	9 700	1 100	6 000	2 600
	Юг	от 38 до 46 км	3 600	16 200	9 100	3 000	36 400	12 400	4 500	22 900	11 600	1 800	7 900	3 000
	Юго-запад	от 28 до 37 км	3 000	15 600	10 200	3 000	32 000	13 400	3 800	24 000	11 400	1 100	7 200	3 400
	Запад	от 32 до 36 км	4 500	15 000	9 400	3 800	36 300	13 700	4 800	24 000	11 100	700	8 800	4 900
	Северо-запад	от 28 до 36 км	3 000	15 800	9 800	4 500	42 900	12 900	3 500	24 000	11 700	700	11 600	4 600
за пределами МКАД (А-108)	Север	от 52 до 57 км	3 300	12 700	6 800	3 600	30 000	10 200	3 600	18 000	8 100	600	6 000	2 500
	Северо-восток	от 60 до 64 км	3 300	12 600	6 000	3 000	22 000	9 400	3 000	18 000	7 000	700	4 000	1 900
	Юго-восток	от 58 до 64 км	3 100	12 000	7 700	3 200	26 100	9 900	3 800	15 000	9 900	600	5 600	2 400
	Юг	от 62 до 65 км	3 400	14 800	7 700	3 400	32 800	10 400	3 900	18 500	9 300	600	6 800	2 900
	Юго-запад	от 57 до 67 км	3 000	13 100	7 100	3 600	24 200	10 400	3 600	18 000	8 700	700	5 600	2 700
	Запад	от 66 до 64 км	3 400	13 000	6 700	3 600	29 700	9 800	3 600	18 000	7 400	700	5 500	2 700

Источник информации: <https://pfagroup.ru/>

3.6. Обзор рынка аренды нестационарных торговых объектов

В настоящее время объекты НТО разыгрываются на торгах. Первые торги прошли 15 апреля 2015 года. Предметом торгов является право на заключение договора на размещение нестационарного объекта или право заключения договора на осуществление торговой деятельности в нестационарном торговом объекте.

Согласно Постановлению Правительства Москвы от 03.02.2011 №26-ПП «О размещении нестационарных торговых объектов, расположенных в городе Москве на земельных участках, в зданиях, строениях и сооружениях, находящихся в государственной собственности», к нестационарным торговым объектам (НТО) относятся торговые объекты, представляющие собой временные сооружения или временные конструкции, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от присоединения или не присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

При осуществлении торговой деятельности в нестационарном торговом объекте должна соблюдаться специализация объекта, минимальный ассортиментный перечень товаров, которые должны быть постоянно в продаже, и номенклатура дополнительных групп товаров в соответствии со специализацией объекта.

Номенклатура специализаций нестационарных торговых объектов, минимальный ассортиментный перечень и номенклатура дополнительных групп товаров утверждаются распоряжением Департамента торговли и услуг города Москвы.

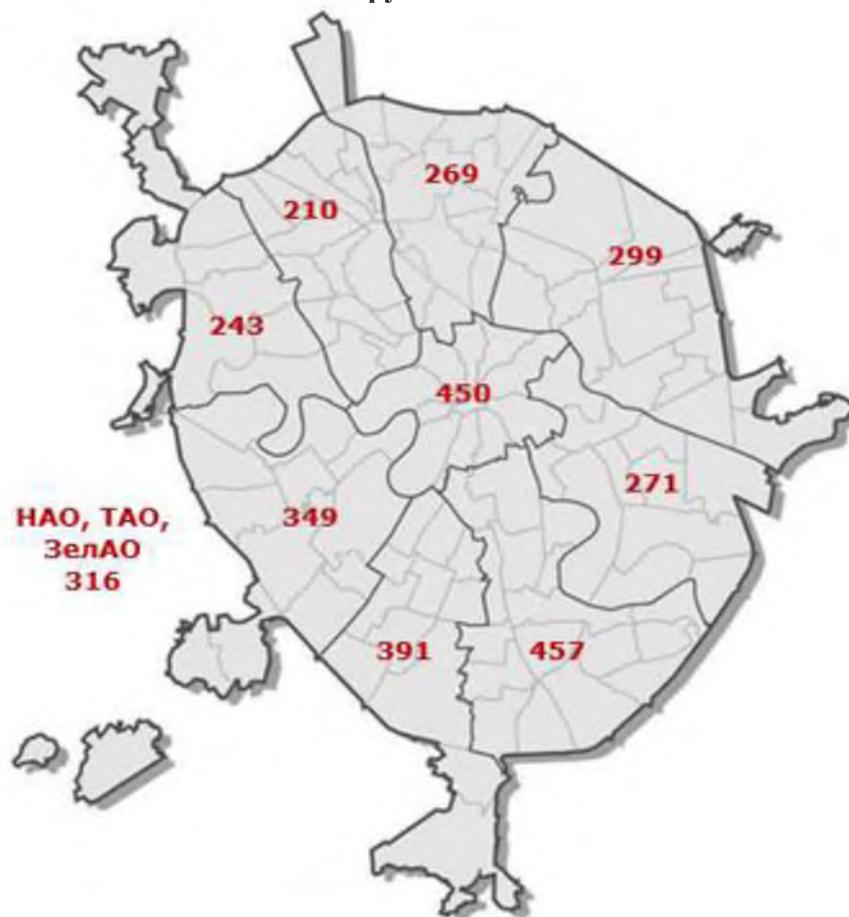
Период и место размещения нестационарного торгового объекта устанавливаются в схеме размещения для каждого объекта с учетом особенностей в отношении размещения отдельных видов нестационарных торговых объектов.

- **Павильон** - временное сооружение, имеющее торговый зал и помещения для хранения товарного запаса, рассчитанное на одно или несколько рабочих мест
- **Киоск** - временное оснащенное торговым оборудованием сооружение, не имеющее торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанное на одно рабочее место продавца, на площади которого хранится товарный запас
- **Торговый автомат** - временное техническое сооружение или конструкция, предназначенные для продажи штучных товаров без участия продавца
- **Бахчевой развал, ёлочный базар** - специально оборудованная временная конструкция, представляющая собой площадку для продажи бахчи / натуральных елок, сосен

- **Сезонные кафе** - специально оборудованное временное сооружение, в том числе при стационарном предприятии, представляющее собой площадку для размещения предприятия общественного питания для дополнительного обслуживания питанием и (или без) отдыха потребителей
- **Передвижные сооружения** - автомагазины (автолавки, автоприцепы), автокафе, изотермические емкости и цистерны, тележки, лотки, палатки, корзины и иные специальные приспособления.

В 90-х и нулевых годах город пестрел нестационарными торговыми объектами. В 2010 году мэр Сергей Собянин начал проведение политики по организации размещения НТО. Прежде всего было принято решение сократить их численность около метро. В 2012 году всех владельцев объектов обязали закупить новые типовые павильоны, разработанные специалистами Москомархитектуры. В начале 2015 года столичные власти объявили, что и эти объекты демонтируют, а вместо них установят в объекты согласно единой архитектурной концепции, которые теперь можно взять в аренду. Долгосрочной целью проведения политики была замена частных ларьков государственными.

Распределение количества лотов по округам Москвы



Исходные данные

Для целей настоящего анализа использовались данные интернет-портала investmoscow.ru о состоявшихся торгах за весь период с 2015 года по сентябрь 2019 года. Так как объектом исследования является ставка аренды, рассматривались торги, предметом которых являлось право заключения договора на осуществление торговой деятельности в нестационарном торговом объекте. Объем исходной выгрузки составил 3 255 объектов.

Анализ ценообразующих факторов – тип и специализация

Ставки аренды НТО значительно варьируются в зависимости от типа объекта, специализации, местоположения, площади и пр. факторов.

По ценовой категории нестационарные торговые объекты можно разделить на следующие типы: передвижные торговые объекты, торговые автоматы, сезонные развалы, киоски/ларьки/палатки, павильоны/кафе, помещения в подуличных переходах.

При этом стоит отметить, что киоски, ларьки, палатки стоит разграничить внутри группы по специализации объекта (продукты, цветы, билеты, печать, пр.).

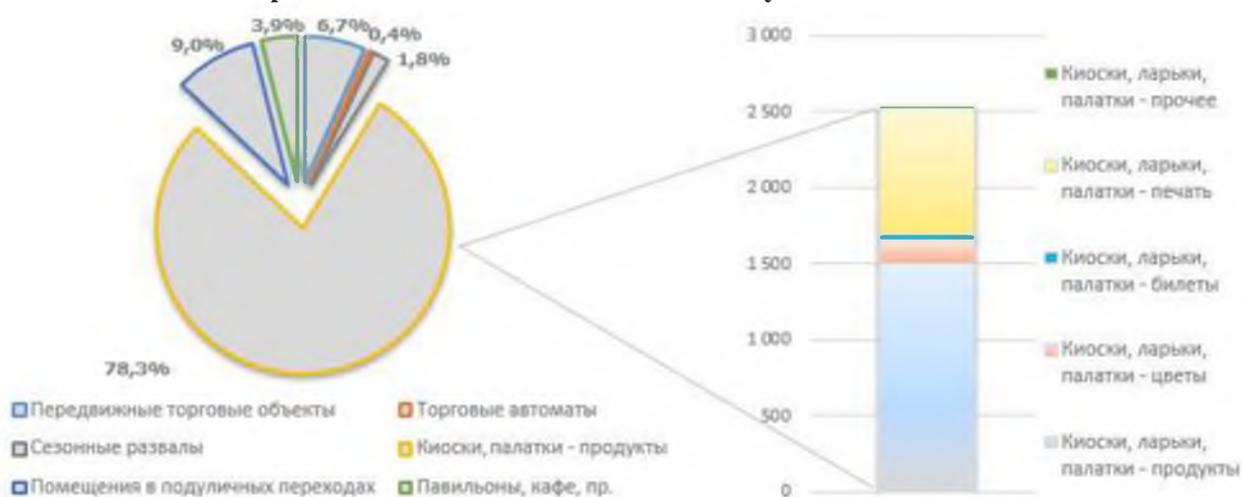
Павильоны, кафе выделяются в отдельную категорию по принципу наличия торгового зала, т. е. покупатель может войти в торговый объект (в отличие от киосков, ларьков, палаток).

Также принципом классификации является и площадь объектов. Проанализировав данные о состоявшихся торгах, а также изучив Приказы Москомархитектуры о типовых архитектурных решениях, характеристиках и требованиях к нестационарным торговым объектам, была выявлена типовая площадь нестационарных торговых объектов. Стоит отметить, что передвижные торговые объекты и торговые автоматы занимают малую площадь, которая имеет скорее нормативный характер, поэтому для целей анализа ставки по данным категориям рассматриваются за объект в целом.

Типичная площадь объектов нестационарной торговли по типу объекта

Тип объекта	Специализация	Площадь, кв.м
Передвижные торговые объекты	Прохладительные напитки, мороженое и пр.	до 4
Торговые автоматы	Торговые автоматы	до 4
Сезонные развалы	Бахчевые культуры, елочные базары	5-10
Киоски, ларьки, палатки	Продукты (молоко, мясная гастрономия, овощи и фрукты, хлебобулочные изделия, мороженое, общепит, пр.)	6-9
	Цветы	6-9
	Билеты	4-6
	Печать	6-9
Помещения в подуличных переходах	Прочее (бытовые услуги, детские товары, игрушки, прокат, сувенирная продукция)	6-9
	Комплексный объект, бытовые услуги, галантерейные товары, парфюмерные и косметические товары, продовольственные товары, сотовая связь, театральные билеты, хозяйственные товары и пр.	от 3 до 35
Павильоны, кафе, пр.	Общественное питание, зрелищно-развлекательные услуги, кафе, комплексное, продовольственные товары, цветы, услуги в области спорта и отдыха, прокат	от 10 до 750

Распределение количества лотов по типу объекта и специализации



Наибольшее количество лотов НТО представляет собой киоски, ларьки, палатки. Причем наиболее распространенной специализацией внутри группы является специализация «продукты».

Второй по численности группой выступают помещения в подуличных переходах, причем для такого типа объектов характерно предложение нескольких объектов одним лотом. В текущем году количество киосков и павильонов в подземных переходах Москвы увеличилось в 2 раза по итогам городских аукционов по сравнению с прошлым годом. Данный факт также отметил

заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов.

Третье место по численности занимают передвижные торговые объекты.

Анализ ценообразующих факторов – местоположение

Важнейшим ценообразующим фактором является местоположение объекта. Удобство расположения напрямую влияет на оборот точки, а следовательно, определяет и ставку аренды.

Нестационарные торговые объекты, расположенные в парках, на набережной или площади являются привлекательным лотом для арендатора, а следовательно, и ставки аренды в таких объектах высокие. Самые же высокие ставки аренды наблюдаются на улицах, представляющих историческую ценность, и улицах с большим пешеходным трафиком, а также на площади рядом с метро. Это улицы так называемых торговых коридоров:

- Арбат
- Столешников переулок
- Тверская
- 1-я Тверская-Ямская
- Кузнецкий Мост
- Варварка
- Ильинка
- Никольская
- Остоженка
- Большая Лубянка
- Пятницкая
- Воздвиженка
- Волхонка
- Басманная (Старая Басманная)
- Камергерский переулок
- Маросейка
- Моховая
- Неглинная
- Большая Никитская
- Охотный ряд
- Петровка
- Большая Ордынка
- Большая Дмитровка
- Покровка
- Мясницкая
- Пятницкая
- Кутузовский проспект

Основные торговые улицы отличаются высокой проходимостью. Пешеходный трафик им обеспечивает близость к достопримечательностям, гостиницам, театрам, музеям и железнодорожным вокзалам.

Ставка аренды объектов одного типа зачастую варьируется в несколько раз в зависимости от местоположения. Даже на одной улице, на четной и нечетной стороне, ставка аренды может отличаться более чем в два раза.

Однако стоит также отметить, что нередко несколько объектов выставляются на торги одним лотом, что снижет воздействие на ставку фактора местоположения. Такая ситуация характерна в особенности для помещений в подуличных переходах, а также для киосков, ларьков, палаток со специализацией "печать".

Ставки аренды по типам объекта и месторасположению

Тип объекта	Специализация	Улицы, представляющие историческую ценность, и участки с большим количеством торговых точек, площади рядом с метро	Парк, набережная, площадь	Улицы со средним и низким пешеходным трафиком	Единицы измерения
Передежные торговые объекты	Прохладительные напитки, мороженое и пр.	70 000 – 150 000	55 000 – 100 000	10 000 – 30 000	объект в целом руб. с НДС/мес.
Торговые автоматы	Торговые автоматы	50 000 – 100 000	50 000 – 100 000	7 000 – 30 000	объект в целом руб. с НДС/мес.
Сезонные развалы	Базовые культуры, елочные базары	5 000 – 19 000	-	1 000 – 5 000	руб. с НДС/кв. м/мес.
	Продукты (молоко, мясная гастрономия, овощи и фрукты, хлебобулочные изделия, мороженое, общепит, пр.)	11 000 – 30 000	1 000 – 10 000	1 000 – 7 000	руб. с НДС/кв. м/мес.
Кiosки, парки, палатки	Цветы	5 000 – 25 000	-	1 500 – 3 000	руб. с НДС/кв. м/мес.
	Билеты	10 000 – 25 000	-	2 000 – 10 000	руб. с НДС/кв. м/мес.
	Печать	15 000 – 35 000	-	7 000 – 15 000	руб. с НДС/кв. м/мес.
	Прочие (бытовые услуги, детские товары, игрушки, прокат, сувенирная продукция)	5 000 – 35 000	-	1 000 – 5 000	руб. с НДС/кв. м/мес.
Помещения в подуличных переходах	Комплексный объект, бытовые услуги, галантерейные товары, парфюмерные и косметические товары, продовольственные товары, сотовая связь, театральные билеты, хозяйственные товары и пр.		5 000 – 10 000		руб. с НДС/кв. м/мес.
Павильоны, кафе, пр.	Общественное питание, зрелищно-развлекательные услуги, кафе, комплексное, продовольственные товары, цветы, услуги в области спорта и отдыха, прокат	5 000 – 10 000	10 000 -15 000	1 000 – 5 000	руб. с НДС/кв. м/мес.

Авторы обзора: Лопатин Алексей, Департамент оценки и консультационных услуг, Заместитель Директора Департамента; Лавлинская Полина, Департамент оценки и консультационных услуг, Аналитик
(Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2466/news/13898>)

3.7. Краткий обзор критериев, по которым определяется, является ли объект движимым имуществом или относится к недвижимости

В ходе анализа аукционов по аренде на территориях, принадлежащих государственным учреждениям, не были выявлено достаточное количество заявок, поскольку данный рынок крайне ограничен. Использовать объект оценки в качестве объекта недвижимости не представляется возможным, ввиду нижеследующего:

Движимое имущество, принятое на учет в качестве объекта основных средств с 1 января 2013 г., не признается объектом налогообложения (пп. 8 п. 4 ст. 374 НК РФ). В связи с этим для компании важно правильно определить вид приобретенного объекта.

Понятия движимого и недвижимого имущества содержатся в ст. 130 ГК РФ. Однако в этой норме не установлен конкретный перечень таких объектов, а указан лишь общий критерий отнесения имущества к недвижимости. В частности, к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей. То есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

На практике такая формулировка вызывает споры в отношении широкого круга объектов - торговых павильонов, ангаров, пристроек к зданиям, складов, автомоек и автостоянок, АЗС, асфальтированных площадок и т.п. К тому же суды указывают, что связь объекта с землей не является единственным признаком, по которому он может быть отнесен к недвижимости (см. врезку на с. 34). И этот вопрос необходимо решать с учетом всех документов, имеющих отношение к спорному имуществу (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 28.12.2006 N А43-19271/2005-12-644).

Постановлением Правительства Москвы от 13.11.2012 N 636-ПП утвержден Порядок размещения и установки на территории г. Москвы объектов, не являющихся объектами капитального строительства. В документе перечислены некапитальные объекты, которые могут размещаться в городе за счет внебюджетных источников. К таковым, в частности, относятся:

- плоскостные парковки (площадки для легкового автотранспорта без устройства фундаментов);
- осветительное оборудование без устройства фундаментов и прокладки подземных коммуникаций;

- фонтаны с устройством ограждающих конструкций гидротехнических систем с заглублением до 0,5 м;
- объекты модульного типа общей площадью основания до 25 кв. м, в том числе с подключением к сетям электроснабжения и организацией оснований с заглублением до 0,4 м (без устройства фундаментов и организации подключения к инженерно-техническим сетям водопровода, канализации, газо- и теплоснабжения);
- открытые площадки для размещения контейнеров для сбора отходов строительства и сноса, открытые площадки для грунта, размещаемые на период производства работ, связанных с организацией строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (без специального покрытия и устройства дренажа);
- производственные, складские, вспомогательные сооружения без устройства фундаментов (в том числе цельноперевозные, контейнерного типа, сборно-разборной конструкции), возводимые на период строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

К объектам капитального строительства не относятся временные постройки, киоски, навесы и т.п. (п. 10 ст. 1 и пп. 2 п. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

Основные критерии при отнесении объекта основного средства к движимому или недвижимому имуществу.

Критерий 1. Возможность перемещения объекта основного средства без ущерба его назначению.

Критерий 2. Сборно-разборный характер конструкции объекта.

Критерий 3. Наличие у объекта фундамента.

Критерий 4. Наличие подведенных к имуществу стационарных.

Критерий 5. Предназначение земельного участка, на котором расположен объект имущества.

Критерий 6. Наличие у объекта имущества технического паспорта БТИ

Источник информации: <http://areopag2002.ru/kriterii-po-kotorym-sudy-ocenivayut>

3.8. Общий обзор рынка вторичного оборудования

Вторичный рынок машин и оборудования – это самоорганизующаяся система, где проводятся сделки по купле-продаже бывшего в употреблении оборудования. На нём активно работают многочисленные фирмы-трейдеры, которые скупают неиспользуемое и устаревшее оборудование у предприятий, организуют его ремонт и (или) модернизацию, либо на месте, либо на ремонтных заводах, а также последующее продвижение отремонтированной и обновленной техники на вторичный рынок.

Вторичный рынок отличается от первичного рынка, где продаются новые, только что изготовленные образцы машин, определенной нестабильностью, нерегулярностью и случайностью поставок товара, трудной предсказуемостью конъюнктуры по ассортименту и ценам. Вторичный рынок активен в тех сегментах, где спрос не полностью удовлетворяется первичным рынком. Например, вторичный рынок технологического оборудования в последние годы заметно оживился, так как из-за известной стагнации отечественное станкостроение не может быстро поставить новые машины некоторых моделей на первичный рынок, а новое импортное оборудование оказывается слишком дорогим для наших предприятий. В ряде случаев поставка нового оборудования возможна, но она связана с большими сроками выполнения заказа.

Вторичный рынок, хотя и является самостоятельной средой, тем не менее, находится под сильным влиянием первичного рынка. Как известно, любой покупатель, прицениваясь к подержанной машине, всегда мысленно сравнивает её цену с ценой аналогичной, но новой машины.

Несмотря на то, что цены вторичного рынка могут быть ошибочными, особенно при малом объёме статистической выборки, оценщики часто обращаются именно к ним. Основная причина такого обращения заключается в том, что модели многих машин и оборудования, используемые на предприятиях и подвергаемые оценке, уже не выпускаются изготовителями, поэтому цены на их новые аналоги на первичном рынке часто найти невозможно. Цены вторичного рынка на подержанные машины, естественно, ниже, чем на первичном. Это связано, в первую очередь, с обесценением бывшего в употреблении оборудования. В условиях нарастающей конкуренции

отечественные потребители часто ставят задачи переоснащения производства, увеличения его производительности или запуска новых линий. Рынок постоянно требует новых продуктов и в этом случае необходима доукомплектация уже работающих производств.

Таким образом, одним из возможных решений может стать приобретение машин и агрегатов на вторичном рынке. В значительной мере, это связано с желанием сэкономить. При условии работы с опытным поставщиком, обеспечивающим весь комплекс гарантий и технического обслуживания, риск приобретения некачественного оборудования снижается практически до нуля. При этом стоимость поддержанного или консервационного оборудования будет существенно ниже, чем нового.

Помимо цены, решающим аргументом при выборе оборудования с вторичного рынка могут стать сроки поставки. В условиях, когда планируется запуск линии к сезону или сложилась аварийная ситуация на заводе – вышла из строя машина, не имеющая замены, то нет времени ждать изготовления и последующей поставки нового оборудования с завода-изготовителя. Наличие на складе необходимой единицы может решить все сомнения, тем более, что перед покупкой можно проконсультироваться с независимым специалистом или прислать своего, отвечающего за запуск оборудования.

Характер предложений, которыми сегодня располагает рынок, позволяет констатировать, что богатство выбора, при пристальном рассмотрении, оборачивается для потребителей серьёзной проблемой. Так, поддержанное оборудование активно распродаётся действующими предприятиями, которые модернизируются, закрываются или перепрофилируются. Это всегда самое дешёвое оборудование, но без всяких обязательств со стороны продавца. В таком случае, все проблемы, которые будут возникать с машинами, придётся решать самим.

Помимо самих потребителей, поставки вторичного оборудования осуществляют различные фирмы, а также заводы-изготовители. Стоит ли говорить, что только наличие собственной производственной базы у продавца может гарантировать покупателю качество изделия. Кроме того, следует обратить внимание на наличие у поставщика складского запаса и его ассортимент. В случае необходимости, поставщик, не снижающий запасы на складе, может оперативно произвести замену проданного оборудования. Немаловажным аспектом является наличие у поставщика отлаженной системы продажи запчастей и комплектующих к продаваемому оборудованию. Не смотря на то, что большинство агрегатов, после проведения профессиональной экспертизы, дефектовки, замены и испытаний, готовы служить дальше и не доставлять своим хозяевам много проблем, они нуждаются больше, чем новые, в регулярной замене изнашивающихся деталей, особенно, таких как подшипников, узлов и деталей, работающих под нагрузкой и резинотехнических изделий.

Хотелось бы также обратить внимание, что термин «вторичное оборудование» порой трактуется однозначно и не отражает реального состояния оборудования. Таким образом, вторичное оборудование может рассматриваться покупателем как альтернативный вариант. Безусловно, только компании, известные на рынке, дорожащие своим именем, предлагающие комплексный пакет услуг – от проектирования до гарантийного, послегарантийного ремонта и технологического сопровождения, достойны внимания и их предложения целесообразно принять на вооружение.

Основными ценообразующими факторами при оценке стоимости оборудования являются:

Передаваемые права

Разница между оцениваемым имуществом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют разную стоимость. При этом стоимость права собственности, как правило, выше стоимости права аренды.

Условия продажи (предложения)

Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, если продавцы были ограничены в сроках продажи или между участниками сделки существуют особые отношения (семейная или деловая связь). В связи с отсутствием в открытых источниках информации данных о степени влияния данного фактора на стоимость объекта, его значение определяется для каждого индивидуально.

Дата продажи (предложения)

Цены на имущество изменяются под влиянием различных факторов, в том числе они подвержены колебаниям курсовой стоимости валюты. Особенно это отражается на стоимости импортного имущества. Корректировка рассчитывается исходя из текущей рыночной ситуации на данном сегменте относительно прошедшей даты предложения (продажи) объекта-аналога (в случае если даты оценки объекта и предложения объектов-аналогов не совпадают).

Значения технических параметров

Стоимость оборудования зависит от его основных количественных и качественных характеристик, которые необходимо учитывать в расчетах.

Источники информации:

[https://woodexpo.ru/Stat/derevoobrabatyvayushchaya-promyshlennost-ross;](https://woodexpo.ru/Stat/derevoobrabatyvayushchaya-promyshlennost-ross)

[https://lesprominform.ru/jarticles.html?id=5843;](https://lesprominform.ru/jarticles.html?id=5843)

www.equipnet.ru

3.8.1. Анализ текущих предложений по продаже и аренде

Оценщиком были проанализированы предложения по аренде помещений Московского региона.

Анализ предложений о аренде объектов недвижимости

Наименование	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
Источник информации	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/274143596/	https://www.cian.ru/rent/commercial/282758241/	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/276904688/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/189225661/	https://investmoscow.ru/tenders/tender/18853268
Телефон	968 050 8 73	906 040 46 41	985 004 96 72		
Адрес местоположения	Московская обл., г.Красногорск, мкр.Райцентр, ул.Цюлковского, д.6	Московская обл., Красногорский г.о., д.Глухово, ул.Центральная, д.43	Московская обл. Одинцовский г.о., д.Зайцево, уч.1	Московская обл, Красногорский г.о., мкр.Райцентр, ул.Комсомольская, д.45	г.Москва, Митинская ул., д.52, к.1
Удаленность от МКАД	менее 10 км	менее 10 км	менее 10 км	менее 10 км	
Условия финансирования состоявшейся/предполагаемой сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные
Дата публикации/Дата выставления на торги	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Общая площадь, кв.м	473,9	350,0	300,0	184,0	191,0
Площадь подвала, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цоколя, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь 1-го этажа, кв.м.	473,9	350,0	300,0	184,0	191,0
Площадь 2-го этажа и выше, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Стоимость аренды, руб/мес	521 290	450 000	350 000	180 000	191 000
Стоимость, руб/кв.м/год	13 200	15 429	14 000	11 739	12 000
Тип помещения (встроенное/ОСЗ)	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Направление	Западное	Западное	Западное	Западное	Западное
Наличие мебели	нет	Есть	Нет	Нет	Нет
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Удаленность от метро	МЦД, 10 мин./т.	МЦД, более 10 мин./т.	МЦД, более 10 мин./т.	Ж/д станция, более 10 мин./т.	МЦД, более 10 мин./т.
Этаж	1	1	1	1	1
Физическое состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)	Среднее (рабочее) состояние	Среднее (рабочее) состояние	Типовой ремонт (стандарт)
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Среднее значение, руб./кв.м.	13 274				
Минимальное значение, руб./кв.м.	11 739				
Максимальное значение, руб./кв.м.	15 429				

Источник: данные специализированных сайтов

3.9. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говорится ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 3.9

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дней	Не более 60	61-270	271-545

Источник информации: Положение ЦБ РФ № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» от 28 июня 2017

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Так, например, торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость невелик.

По данным сайта Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2023 г. (информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), источник: <https://statirelt.ru/statistika-gynka/> для специализированных торговых объектов торгового назначения установлены следующие сроки экспозиции.

Таблица 3.10

Срок экспозиции для специализированных торговых объектов

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
17	Объекты общественного назначения Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	13	8	7	9	11

Источник: <https://statrielt.ru/>

Примечание к таблице.

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

На основании вышеприведенных данных, а также учитывая масштаб Объекта оценки и текущее состояние рынка, в дальнейших расчетах Оценщик принял срок экспозиции на продажу имущества, входящего в состав Объекта оценки, с учетом местоположения и общей площади длительностью в 8 месяцев, что соответствует среднему сроку ликвидности по РФ для соответствующего сегмента коммерческой недвижимости.

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость - это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости. Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ. Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

1. Разрешенное использование объектов в настоящее время: Флигель для приезжающих, временный павильон для хранения кареты XVIII в., текущее использование объектов в качестве помещения под кафе.

Каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на указанное использование оцениваемого объекта не выявлено.

2. Объемно-планировочные характеристики делают физически осуществимым вариант эксплуатации объектов в качестве помещения торгового назначения.

3. Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

4. Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

ВЫВОД:

Учитывая правовую ситуацию, цель и назначение оценки, для оцениваемых объектов недвижимого имущества принимается наиболее эффективное использование по текущему использованию, в качестве помещений торгового назначения. Оборудование используется по назначению предусмотренного заводом изготовителем.

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

В соответствии с техническим заданием на оценку в данном отчете необходимо установить рыночную стоимость и ликвидационную стоимость.

Рыночная стоимость⁵ - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки Оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки учитывается специфика Объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

5.1. Затратный подход

Затратный подход (cost approach) – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и(или) его компонентов.

Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, Оценщик учитывает:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

⁵ Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
ООО «Аудит и консалтинг», тел.: (495) 663-63-75

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход при определении рыночной ставки аренды не может служить объективным инструментом оценки. Это выражается в отсутствии возможности определения фактических затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого имущества, т.к. по факту производится оценка шатра, расположенного на земельном участке, принадлежащего государственному учреждению. Кроме того, затраты не могут быть основой и индикатором доходности имущества, поскольку здесь задействованы иные экономические рычаги, обусловленные фактором равновесия спроса и предложения.

Исходя из изложенного, учитывая цель оценки, специфику оцениваемого имущества, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки, а также на основании п. 1 и п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел нецелесообразным применение затратного подхода к оценке.

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, Оценщик учитывает объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом Оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, Оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более

высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам Оценщик учитывает:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Методы сравнительного подхода для недвижимости помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) могут использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заповняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Исходя из изложенного, учитывая цель оценки, специфику оцениваемого имущества, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки, а также на основании п. 1 и п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости Объекта оценки.

5.3. Доходный подход

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, Оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

В рамках доходного подхода, для расчета величины рыночной ставки аренды используется метод обратной капитализации дохода. Определение величины арендной ставки основывается на рекапитализации рыночной стоимости объекта и построении обратного денежного потока от чистого операционного дохода до величины арендной ставки.

На настоящем этапе развития рынка можно наблюдать существенный диссонанс между стоимостью продажи объекта и стоимостью его аренды. Данный разрыв обусловлен различными тенденциями при принятии собственниками того или иного инвестиционного решения об использовании объекта. При продаже на открытом рынке, как правило, указывается максимально высокая стоимость, подлежащая коррекции в ходе экспозиции и торгов с потенциальными покупателями. Для целей применения методов доходного подхода актуальным вопросом является требуемая норма доходности объекта и связанные с ней риски. В данном случае объектом оценки является величина рыночной ставки арендной платы за право срочного пользования нестационарным торговым павильоном. Очевидно, что доходность объекта прямо связана с местом его расположения и в полной мере раскрывается в рамках применения сравнительного подхода. При указанных условиях применение доходного подхода нецелесообразно.

Исходя из изложенного, учитывая цель оценки, специфику оцениваемого имущества, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки, а также на основании п. 1 и п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел невозможным и необходимым применение доходного подхода в настоящей оценке.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ИМУЩЕСТВА

6.1. Расчет рыночной арендной ставки имущества на основе сравнительного подхода

6.1.1. Описание и выбор методов сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами, которые были переданы или предлагаются в аренду путем публичной оферты или с торгов.

Сравнительный подход при оценке объектов имущества реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений (сравнения продаж);
- метод соотнесения цены и дохода.

В рамках сравнительного подхода в настоящем отчете выполнен метод сравнения предложений на аренду нестационарных торговых объектов.

Метод сравнения

Данный метод, является наиболее оптимальным. Он позволяет определить величину арендной ставки при наличии развитого рынка аренды. Этот метод предполагает составление выборки объектов сравнения по арендным ставкам.

Данный метод определяет рыночную стоимость аренды на основе анализа предложений по аренде объектов, сходных по расположению (на территории, принадлежащей государственному учреждению) и доходу, который они производят (могут производить), и использованию.

Для определения стоимости аренды имущества методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по аренде объектов, аналогичных объектам предполагаемым для сдачи в аренду.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с объектом оценки с использованием элементов сравнения и внесение поправок в ставку каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений ставок объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Элементами сравнения называют характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения стоимости.

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

- передаваемые имущественные права (обременение договорами аренды, сервитуты);
- условия финансирования льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств);
- условия продажи (наличие финансового давления на сделку);
- рыночные условия (отличие цены предложения от цены сделки, изменение цен во времени);
- экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условия договоров аренды, административные расходы, состав арендаторов);
- вид использования (зонирование).

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом имущества.

Математическая модель оценки объекта имущества с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^n \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

- V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;
 n - количество аналогов;
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.
 Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^n \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной ставки арендной платы объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

- P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

6.2. Расчет рыночной арендной ставки Объекта №1. Недвижимое имущество - Объект культурного наследия — Флигель для приезжающих;

6.2.1. Описание объектов-аналогов

Объект оценки №1,3 и 4 представляет собой помещения свободного назначения (в текущем использовании в качестве торговых помещений) с возможностью круглогодичного использования.

Для оценки рыночной арендной ставки использованы данные с аукционов, опубликованных на официальных сайтах музеев-заповедников и усадеб Московской области и г. Москвы. В ходе анализа аукционов по аренде объектов, расположенных на территории государственных учреждений были сделаны следующие выводы:

1. В музеях-заповедниках и усадьбах Московской области отсутствуют аукционы по сдаче в аренду схожих объектов. Таким образом, для расчета рыночной арендной ставки объектов №3 и 4 поиск аналогов осуществлялся в г. Москве (имеются опубликованные аукционы). Корректировка на расположение в г. Москве или Московской области не требуется, т.к. основным фактором, влияющим на стоимость, является расположение схожих объектов на территории, принадлежащего государственному учреждению, способному формировать повышенный пешеходный трафик. Таким образом, объекты сопоставимы по факторам: проходимость, окупаемость, сезонность, окружение. В качестве аналогов рассматривались схожие объекты разных видов: палатки, киоски, павильоны, нестационарные передвижные торговые объекты и иные временные торговые объекты. Как показал анализ аукционов, отсутствует зависимость в ставке аренды от вида сдаваемого схожих объектов. Таким образом, корректировка на тип схожих объектов не требуется.

Описание объектов аналогов*

Таблица 6.1

Наименование	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
Источник информации	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/274143596/	https://www.cian.ru/rent/commercial/282758241/	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/276904688/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/189225661/
Телефон	968 050 8 73	906 040 46 41	985 004 96 72	
Адрес местоположения	Московская обл., г.Красногорск, мкр.Райцентр, ул.Циолковского, д.6	Московская обл., Красногорский г.о., д.Глухово, ул.Центральная, д.43	Московская обл, Одинцовский г.о., д.Зайцево, уч.1	Московская обл, Красногорский г.о., мкр.Райцентр, ул.Комсомольская, д.45
Удаленность от МКАД	менее 10 км	менее 10 км	менее 10 км	менее 10 км
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

состоявшейся/предполагаемой сделки				
Условия рынка	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные
Дата публикации/Дата выставления на торги	Актуально на дату оценки			
Общая площадь, кв. м	473,9	350,0	300,0	184,0
Площадь подвала, кв. м.	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цоколя, кв. м.	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь 1-го этажа, кв. м.	473,9	350,0	300,0	184,0
Площадь 2-го этажа и выше, кв.м.	0,0	0,0	0,0	0,0
Стоимость аренды, руб./мес.	521 290	450 000	350 000	180 000
Стоимость, руб./кв. м/год	13 200	15 429	14 000	11 739
Тип помещения (встроенное/ОСЗ)	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Назначение	Торговое назначение	Торговое назначение	Торговое назначение	Торговое назначение
Линия расположения	2 линия	1-я линия	1-я линия	2 линия
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Направление	Западное	Западное	Западное	Западное
Наличие мебели	нет	Есть	Нет	Нет
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Удаленность от метро	МЦД, 10 мин./т.	МЦД, более 10 мин./т.	МЦД, более 10 мин./т.	Ж/д станция, более 10 мин./т.
Этаж	1	1	1	1
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены

Источник: специализированные сайты

*В результате телефонных переговоров с риелторами занимающимися продажей объектов – аналогов, были уточнены данные об объекте – аналоге, не указанные в объявлении или указанные с неточностью.

Расчет стоимости рыночной арендной ставки за Объект оценки

Таблица 6.2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
Адрес расположения		Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория "Музей-усадьба "Архангельское", дом 7	Московская обл., г.Красногорск, мкр.Райцентр, ул.Циолковского о, д.6	Московская обл., Красногорский г.о., д.Глухово, ул.Центральная, д.43	Московская обл, Одинцовский г.о., д.Зайцево, уч.1	Московская обл, Красногорский г.о., мкр.Райцентр, ул.Комсомольская я, д.45
Аренднопригодная площадь	кв.м	345,50	473,90	350,00	300,00	184,00
Площадь 1-го этажа, кв.м.	кв.м	345,50	473,90	350,00	300,00	184,00
Величина ставки арендной платы с учётом НДС и части эксплуатационных расходов	руб./кв.м/год		13 200	15 429	14 000	11 739
Условия финансирования состоявшейся/предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированное значение	руб./кв.м./год		13 200	15 429	14 000	11 739
Условия рынка		Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированное значение	руб./кв.м./год		13 200	15 429	14 000	11 739
Дата публикации/Дата выставления на торги		Февраль 2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированное значение	руб./кв.м./год		13 200	15 429	14 000	11 739
Корректировка на торг	%		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Величина арендной ставки с учетом корректировки на торг	руб.		12 672	14 812	13 440	11 269
Тип объекта		Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м/год		12 672	14 812	13 440	11 269

Линия расположения		2-я линия	2 линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия
Корректировка				-17%	-17%	
Скорректированная цена	руб/кв.м/год		12 672	12 294	11 155	11 269
Общая площадь объекта	кв.м	345,50	473,90	350,00	300,00	184,00
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	-9,89%
Скорректированная цена	руб/кв.м/год		12 672	12 294	11 155	10 154
Вид права		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м/год		12672	12294	11155	10154
Состав площадей		ПСН (в т.ч. Торговое)	ПСН (в т.ч. Торговое)	ПСН (в т.ч. Торговое)	ПСН (в т.ч. Торговое)	ПСН (в т.ч. Торговое)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м/год		12 672	12 294	11 155	10 154
Направление		Западное	Западное	Западное	Западное	Западное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м/год		12 672	12 294	11 155	10 154
Удаленность от МКАД		менее 10 км	менее 10 км	менее 10 км	менее 10 км	менее 10 км
средняя арендная ставка		23 400,00	23 400	23 400	23 400	23 400
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/кв.м/год					
Наличие отдельного входа		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м/год		12 672	12 294	11 155	10 154
Состояние внутренней отделки		Состояние отделки	Типовой ремонт (стандарт)	Типовой ремонт (стандарт)	Среднее (рабочее) состояние	Среднее (рабочее) состояние
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м/год		12 672	12 294	11 155	10 154
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м/год		12 672	12 294	11 155	10 154
Коммунальные платежи		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м/год		12 672	12 294	11 155	10 154
Этаж расположения		1 этаж	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м/год		12 672	12 294	11 155	10 154
Доступ к объекту		На закрытой территории	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м/год		12 672	12 294	11 155	10 154
Наличие мебели		Нет	нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м/год		12 672	12 294	11 155	10 154
Удаленность от метро		Более 10 мин./т.	МЦД, 10 мин./т.	МЦД, более 10 мин./т.	МЦД, более 10 мин./т.	Ж/д станция, более 10 мин./т.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/кв.м/год		12 672	12 294	11 155	10 154
Общая валовая коррекция (суммарная корректировка по модулю без учета торга)			0,00%	17,00%	17,00%	9,89%
Весовой коэффициент			0,2809	0,2331	0,2331	0,2528
Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, без учета корректировки на доступ к объекту	руб/кв.м/год			11 592		
Доступ к объекту	коэф.			0,88		
Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, с учетом корректировки на доступ к объекту	руб/кв.м/год			10 201		
Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета	руб./год			3 524 446		

КП, с НДС		
Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС	руб./мес.	293 704
Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС	руб./день.	14 484

Источник: расчет ООО «Аудит и консалтинг»

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/K_i}{1/\sum_{j=1}^n K_j}, \text{ где:}$$

V_i – весовой коэффициент для i -ого аналога; K_i – общая валовая коррекция для i -ого аналога как сумма корректировок по модулю; n – Количество аналогов.

Обоснование примененных корректировок

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

Корректировка на объем передаваемых прав.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Корректировка не применялась, все объекты принадлежат продавцам на праве собственности.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся/предполагаемой сделки

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному фактору, следовательно, корректировка не вводится.

Корректировка на условия рынка

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному фактору, следовательно, корректировка не вводится.

Корректировка на дату публикации

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному фактору, следовательно, корректировка не вводится.

Поправка на уторговывание

Поправка на уторговывание - это скидка с первоначальной цены предложения, Поправка на уторговывание - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторговывание).

Величины возможных поправок на торг представлены в справочнике Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, данные на 01.01.2023 г.

Данные представлены в следующей таблице:

Таблица 6.3

Скидки на торг, уторгованье при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Коэффициент Скидка на торг при продаже и аренде – отношение цены сделки к цене предложенной коммерческой недвижимости

на основе учета участника рынка субстанциона, инвентаризации, предоставления, использования факта торгов, проведенных за истекший период

№	Объекты	Результ торга	Эквивалент торга	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. По типу объектов							
1	Торговые помещения и здания с земельными участками	0,85	0,87	0,78	0,88	0,75	0,83
2	Объекты и доли объектов коммерческой недвижимости и доли в ООО с земельными участками	0,89	0,97	0,74	0,85	0,74	0,80
3	Склады помещений и зданий с земельными участками	0,89	0,87	0,74	0,85	0,74	0,80
4	Производственные помещения и здания с земельными участками	0,77	0,80	0,80	0,88	0,75	0,80
5	Специализированные здания и строения на земельном участке (независимо от назначения и назначения использования) в отношении объектов, подлежащих транспортной и инженерной инфраструктуре	0,87	0,80	0,77	0,85	0,68	0,75
6	Склады помещений и земельные участки в отношении объектов, подлежащих транспортной и инженерной инфраструктуре	0,82	0,82	0,70	0,85	0,70	0,74
7	Специализированные производственные здания, строения и строения на земельных участках	0,78	0,84	0,80	0,81	0,70	0,84
Б. По форме объектов							
8	Торговые помещения и здания с земельными участками	0,85	0,87	0,88	0,87	0,70	0,80
9	Объекты и доли объектов коммерческой недвижимости и доли в ООО с земельными участками	0,82	0,85	0,85	0,88	0,70	0,80
10	Склады помещений и зданий с земельными участками	0,82	0,85	0,85	0,87	0,70	0,84
11	Производственные помещения и здания с земельными участками	0,81	0,81	0,88	0,81	0,70	0,80

Оценщиком принято решение применить среднюю скидку на торг для торговых помещений в РФ в размере 0,96 (-4%).

Корректировка на линию расположения (красную линию)

Объект оценки как и аналоги №1,4 расположены на 2-1 линии. Аналоги №3 и 4 расположены на 1-й линии. Величина поправок на линию расположения при аренде торговых помещений представлены в справочнике Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, данные на 01.01.2023 и составляет 0,83(17%)

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года

Коэффициент Поправка на "Красную линию" – отношение фактически достигнутой цены предложенной коммерческой недвижимости, расположенной на второй и третьей от улицы линии застройке или восточнее от указанного пункта к цене предложенной недвижимости, расположенной на красной линии (второй от улицы застройке) или восточнее от указанного пункта

в зависимости от типа объекта недвижимости при аналогии (идентичности) использования в данном виде назначения пункта, назначения и специализации, назначения использования, вида торга

Этапы расчета: СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший период

№	Объекты по категориям	Результ торга	Эквивалент торга	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания с земельными участками	0,85	0,85	0,78
2	Объекты и доли объектов коммерческой недвижимости и доли в ООО с земельными участками	0,75	0,82	0,80
3	Склады и производственные помещения и здания с земельными участками	0,87	1,01	0,80
Б. Арендные				
4	Торговые помещения и здания с земельными участками	0,77	0,87	0,81
5	Объекты и доли объектов коммерческой недвижимости и доли в ООО с земельными участками	0,82	0,82	0,80
6	Склады и производственные помещения и здания с земельными участками	0,81	1,00	0,80

Корректировка на площадь Объекта (поправка на масштаб)

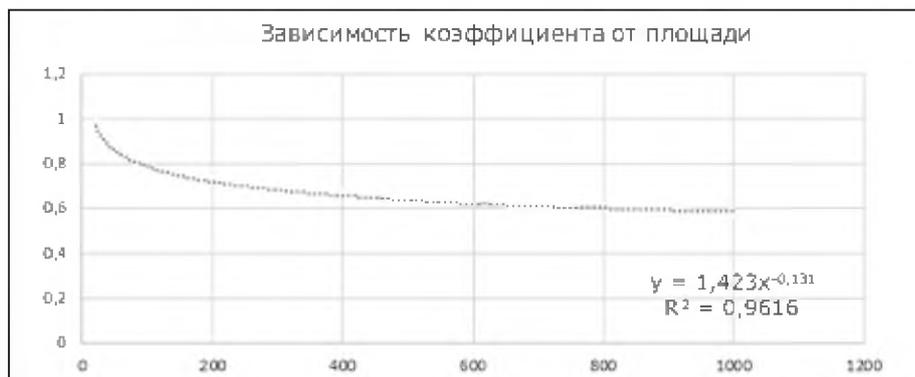
Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки.

Величина корректировки определена на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область), ABN GROUP, 5-е издание, Москва, 2022 г.(стр.56)

Таблица 6.4

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000>
<20		1,00	1,11	1,23	1,36	1,49	1,63	1,77
20-50		0,90	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,60
50-100		0,81	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44
100-300		0,74	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31
300-500		0,67	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19
500-1000		0,62	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09
1000>		0,56	0,63	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

Таблица 6.5

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №5
Общая площадь	кв.м	345,50	473,90	350,00	300,00	184,00
Значение по экспоненциальному тренду	руб.	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9100
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	9,89%

Источник: расчет ООО «Аудит и консалтинг»

Корректировка на доступ к объекту

Объект оценки представляет собой помещение, с предполагаемым использованием под кафе, расположенная на закрытой территории Музея-усадьбы «Архангельское». Доступ к объекту является существенным ценообразующим фактором. Существует значительная разница между объектами оценки расположенными на закрытой территории и объектами, со свободным доступом. Поскольку объект оценки и Объекты-аналоги №1-№3 отличаются по данному фактору, требуется введение соответствующей корректировки. Величина корректировки определялись на основании данных справочника оценщика недвижимости Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов- Авторы: Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» – Нижний Новгород, 2021 г. стр. 134, таблица 48. К расчётам принимается среднее значение на уровне: 12% (0,88).

Таблица 6.6

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 48

Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,88	0,82	0,95

По всем остальным параметрам Объект оценки и аналоги сопоставимы, следовательно, корректировки не вводятся.

Справочная информация:

В ходе анализа рынка аренды схожих объектов (без учета местоположения) не было выявлено предложений по аренде Павильонов. Таким образом, были приняты к расчетам предложения по аренде другого вида объектов. Была выявлена зависимость ставок аренды от количества дней аренды.

Таблица 6.7

Название организации	Ссылка	Аренда 1 день, руб.	Аренда в последующие дни, руб.	Процент удорожания аренды имущества (1 день/месяц)
МегаАренда.ру	http://mega-arenda.ru/goods.php?id=1039	20 000	10 000	50%
Компания «Пан прокат»	https://pan-prokat.ru/catalog/arenda-shatrov-dlya-meropriyatij-v-moskve/	12 000	6 000	50%
Right Guys	https://rguys.pro/arenda-shatrov/arenda-shatra-pagoda-2x2/	6 589	3 295	50%
Среднее значение:				50%

Процент удорожания арендной ставки за 1 день по отношению к арендной ставке от 2 дней и более составляет 50%. Таким образом, арендная ставка Объекта оценки за 1 день составит $4\,059\,280 * 12/365 * (1 + 50\%) = 200\,184$ руб./день с учетом НДС.

Расчет коэффициента вариации

Для полученного ряда скорректированных стоимостей объектов-аналогов рассчитывался коэффициент вариации. Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения полученных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} \times 100\%, \text{ где}$$

- V - коэффициент вариации,
- σ - среднеквадратическое отклонение,
- a - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Коэффициент вариации для полученных скорректированных удельных стоимостей объектов-аналогов относится к меньшей вариации.

Расчет коэффициента вариации Таблица 6.8

Наименование параметра	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	a	11 569
Сумма квадратов отклонений значения x от среднего ряда данных	дисперсия	1 305 285
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	1 142
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $Var \leq 33\%$	Var	9,87%

Источник: расчеты ООО «Аудит и консалтинг»

6.2.2. Заключение о величине рыночной арендной ставки на основе сравнительного подхода Объекта №1

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Таблица 6.9

Наименование	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./год	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./мес.	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./день
Нежило здание, кадастровый 50:11:0000000:18997, общей площадью 345,5 кв.м. Флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д. Тюрин, 1870-е годы (памятник) Местоположение: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория "Музей-усадьба "Архангельское", дом 7	3 524 446	293 704	14 484

Источник: расчеты ООО «Аудит и консалтинг»

6.3. Расчет рыночной арендной ставки Объекта №3. Движимое имущество - Временный павильон для хранения кареты XVIII век

Объект оценки №3 представляет собой Временный павильон с возможностью круглогодичного использования. Для оценки рыночной арендной ставки использованы данные с аукционов, опубликованных на официальных сайтах музеев-заповедников и усадеб Московской области и г. Москвы. В ходе анализа аукционов по аренде объектов, расположенных на территории государственных учреждений были сделаны следующие выводы:

1. В музеях-заповедниках и усадьбах Московской области отсутствуют аукционы по сдаче в аренду схожих объектов. Таким образом, поиск аналогов осуществлялся в г. Москве (имеются опубликованные аукционы). Корректировка на расположение в г. Москве или Московской области не требуется, т.к. основным фактором, влияющим на стоимость, является расположение схожих объектов на территории, принадлежащего государственному учреждению, способному формировать повышенный пешеходный трафик. Таким образом, объекты сопоставимы по факторам: проходимость, окупаемость, сезонность, окружение.

2. В качестве аналогов рассматривались схожие объекты разных видов: палатки, киоски, павильоны, нестационарные передвижные торговые объекты и иные временные торговые объекты. Как показал анализ аукционов нестационарных торговых объектов (общественное питание) отсутствует зависимость в ставке аренды от вида и размера сдаваемого схожих объектов. Таким образом, корректировка на тип и размер схожих объектов не требуется.

Описание объектов аналогов*

Таблица 6.10

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Дата публикации/Дата выставления на торги	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Фактическая сделка или предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые права	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Общее описание	Нестационарные торговые объекты/Общественное питание	Нестационарные торговые объекты/Общественное питание	Нестационарные торговые объекты/Общественное питание	Нестационарные торговые объекты/Общественное питание
Местоположение	Московская область, Красногорский район, поселок Архангельское,	г. Москва, ПКЮ «Сокольники», Нижний Майский пруд, между	г. Москва, бульвар Яна Райниса, вл. 27, Дубовая Роща Маяк	г. Москва, ул. Полбина, вл. 16, сквер у ст.МЦД-2 Люблино

	территория ФГБУК «Государственный музей-усадьба «Архангельское»	Майским просеком и Богородским шоссе, павильон, специализация "Кафе"		
Вид договора	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия аренды	Типичные для данного вида имущества	Типичные для данного вида имущества	Типичные для данного вида имущества	Типичные для данного вида имущества
Величина арендной платы, руб./мес., вкл. НДС		261 784	56 500	56 500
Площадь, кв.м.	29,4	285	56,5	56,5
Величина арендной платы, руб./год, вкл. НДС		11 022	12 000	12 000
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Применяемая система налогообложения	Общая. В ставку включен НДС	Общая. В ставку включен НДС	Общая. В ставку включен НДС	Общая. В ставку включен НДС
Источник информации		https://investmoscow.ru/tenders/tender/18851192	https://investmoscow.ru/tenders/tender/18893638	https://investmoscow.ru/tenders/tender/18893650

Источник: специализированные сайты

*В результате телефонных переговоров с риелторами, занимающимися продажей объектов – аналогов, были уточнены данные об объекте – аналоге, не указанные в объявлении или указанные с неточностью.

Расчет стоимости рыночной арендной ставки за Объект оценки

Таблица 6.11

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Величина арендной ставки, руб./кв. м/мес		261 784	56 500	56 500
<i>Дата публикации</i>		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 022	12 000	12 000
<i>Тип объекта</i>	Нестационарные торговые объекты/Общественное питание	Нестационарные торговые объекты/Общественное питание	Нестационарные торговые объекты/Общественное питание	Нестационарные торговые объекты/Общественное питание
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 022	12 000	12 000
<i>Вид договора</i>	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 022	12 000	12 000
<i>Условия аренды</i>	Типичные для данного вида имущества	Типичные для данного вида имущества	Типичные для данного вида имущества	Типичные для данного вида имущества
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 022	12 000	12 000
<i>Местоположение</i>	Московская область, Красногорский район, поселок Архангельское, территория ФГБУК «Государственный музей-усадьба «Архангельское»	г. Москва, ПКЮ «Сокольники», Нижний Майский пруд, между Майским просеком и Богородским шоссе, павильон, специализация "Кафе"	г. Москва, бульвар Яна Райниса, вл. 27, Дубовая Роща Маяк	г. Москва, ул. Полбина, вл. 16, сквер у ст.МЦД-2 Люблино
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 022	12 000	12 000
<i>Техническое состояние</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		11 022	12 000	12 000
<i>Эксплуатационные расходы</i>	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		11 022	12 000	12 000
Общая валовая коррекция к ставке аренды		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Весовой коэффициент</i>	1	0,334	0,333	0,333
Средневзвешенное значение рыночной арендной ставки, руб./кв.м./год., с учетом НДС, без учета расходов на потребляемую электроэнергию			11 673	
Доступ к объекту, коэф.			0,88	
Средневзвешенное значение рыночной арендной ставки, руб./кв.м./год., с учетом НДС, без учета расходов на потребляемую электроэнергию			10 272	
Средневзвешенное значение рыночной арендной ставки, руб./год., с учетом НДС, без учета расходов на потребляемую электроэнергию			301 997	
Средневзвешенное значение рыночной арендной ставки, руб./мес., с учетом НДС, без учета расходов на потребляемую электроэнергию			25 166	
Справочная информация: итоговая величина рыночно-обоснованной арендной ставки Объекта оценки, с учетом НДС, без учета расходов на потребляемую электроэнергию, руб./день			1 241	

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/K_i}{1/\sum_{j=1}^n K_j}, \text{ где:}$$

V_i – весовой коэффициент для i -ого аналога; K_i – общая валовая коррекция для i -ого аналога как сумма корректировок по модулю; n – Количество аналогов.

По всем остальным параметрам Объект оценки и аналоги сопоставимы, следовательно, корректировки не вводятся.

Справочная информация:

В ходе анализа рынка аренды схожих объектов (без учета местоположения) не было выявлено предложений по аренде Павильонов. Таким образом, были приняты к расчетам предложения по аренде другого вида объектов. Была выявлена зависимость ставок аренды от количества дней аренды.

Таблица 6.12

Название организации	Ссылка	Аренда 1 день, руб.	Аренда в последующие дни, руб.	Процент удорожания аренды имущества (1 день/Месяц)
МегаАренда.ру	http://mega-arenda.ru/goods.php?id=1039	20 000	10 000	50%
Компания «Пан прокат»	https://pan-prokat.ru/catalog/arenda-shatrov-dlya-meropriyatiy-v-moskve/	12 000	6 000	50%
Right Guys	https://rguys.pro/arenda-shatrov/arenda-shatra-pagoda-2x2/	6 589	3 295	50%
Среднее значение:				50%

Процент удорожания арендной ставки за 1 день по отношению к арендной ставке от 2 дней и более составляет 50%. Таким образом, арендная ставка Объекта оценки за 1 день составит $301\,997 * 12/365 * (1 + 50\%) = 1\,241$ руб./день с учетом НДС.

Для полученного ряда скорректированных стоимостей объектов-аналогов рассчитывался коэффициент вариации. Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения полученных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} \times 100\%, \text{ где}$$

- V - коэффициент вариации,
- σ - среднеквадратическое отклонение,
- a - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Коэффициент вариации для полученных скорректированных удельных стоимостей объектов-аналогов относится к меньшей вариации.

Расчет коэффициента вариации Таблица 6.13

Наименование параметра	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	a	11 674
Сумма квадратов отклонений значения x от среднего ряда данных	дисперсия	318 828
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	565
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $Var \leq 33\%$	Var	4,84%

Источник: расчеты ООО «Аудит и консалтинг»

6.3.1. Заключение о величине рыночной арендной ставки на основе сравнительного подхода Объекта №3

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Таблица 6.14

Наименование	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./год	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./мес.	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./день
Права аренды имущества «Временный павильон для хранения Парадной выездной кареты XVIII в., общей площадью 29,84 кв.м., инв. номер 1011160001128, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория ФГБУК «Государственный музей-усадьба «Архангельское».	301 997	25 166	1 241

Источник: расчеты ООО «Аудит и консалтинг»

6.4. Расчет рыночной арендной ставки Объекта №4. Движимое имущество (парковая зона, Киоски АМАРКОМ, в количестве 8 единиц)

Элементы Объекта оценки №4 представляют собой торговые киоски. Для оценки рыночной арендной ставки использованы данные с аукционов, опубликованных на официальном сайте investmoscow.ru. В ходе анализа тендеров по аренде объектов, расположенных на территории государственных учреждений были сделаны следующие выводы:

1. В музеях-заповедниках и усадьбах Московской области отсутствуют аукционы по сдаче в аренду схожих объектов. Таким образом, поиск аналогов осуществлялся в г. Москве (имеются опубликованные аукционы). Корректировка на расположение в г. Москве или Московской области не требуется, т.к. основным фактором, влияющим на стоимость, является расположение схожих объектов на территории, принадлежащего государственному учреждению, способному формировать повышенный пешеходный трафик. Таким образом, объекты сопоставимы по факторам: проходимость, окупаемость, сезонность, окружение.

2. В качестве аналогов рассматривались схожие объекты разных видов: палатки, киоски, павильоны, нестационарные передвижные торговые объекты и иные временные торговые объекты. Как показал анализ аукционов нестационарных торговых объектов (общественное питание) отсутствует зависимость в ставке аренды от вида и размера сдаваемого схожих объектов. Таким образом, корректировка на тип и размер схожих объектов не требуется.

*Описание объектов аналогов**

Таблица 6.15

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Дата публикации/Дата выставления на торги	Актуально на дату оценки			
Фактическая сделка или предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые права	Право пользования на условиях аренды			
Общее описание	Нестационарные торговые объекты/Общественное питание			

Местоположение	Московская область, Красногорский район, поселок Архангельское, территория ФГБУК «Государственный музей-усадьба «Архангельское»	г. Москва, ПКиО «Сокольники», Нижний Майский пруд, между Майским просеком и Богородским шоссе, павильон, специализация "Кафе"	г. Москва, бульвар Яна Райниса, вл. 27, Дубовая Роцца Маяк	г. Москва, ул. Полбина, вл. 16, сквер у ст.МЖД-2 Люблино
Вид договора	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия аренды	Типичные для данного вида имущества	Типичные для данного вида имущества	Типичные для данного вида имущества	Типичные для данного вида имущества
Величина арендной платы, руб./мес., вкл. НДС		261 784	56 500	56 500
Площадь, кв.м.	6	285	56,5	56,5
Величина арендной платы, руб./мес., вкл. НДС		11 022	12 000	12 000
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Применяемая система налогообложения	Общая. В ставку включен НДС	Общая. В ставку включен НДС	Общая. В ставку включен НДС	Общая. В ставку включен НДС
Источник информации		https://investmoscow.ru/tenders/tender/18851192	https://investmoscow.ru/tenders/tender/18893638	https://investmoscow.ru/tenders/tender/18893650

Источник: специализированные сайты

*В результате телефонных переговоров с риелторами, занимающимися продажей объектов – аналогов, были уточнены данные об объекте – аналоге, не указанные в объявлении или указанные с неточностью.

Расчет стоимости рыночной арендной ставки за Объект оценки

Таблица 6.16

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Величина арендной ставки, руб./кв. м/мес		261 784	56 500	56 500
<i>Дата публикации</i>		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 022	12 000	12 000
<i>Тип объекта</i>	Нестационарные торговые объекты/Общественное питание	Нестационарные торговые объекты/Общественное питание	Нестационарные торговые объекты/Общественное питание	Нестационарные торговые объекты/Общественное питание
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 022	12 000	12 000
<i>Вид договора</i>	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 022	12 000	12 000
<i>Условия аренды</i>	Типичные для данного вида имущества	Типичные для данного вида имущества	Типичные для данного вида имущества	Типичные для данного вида имущества
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 022	12 000	12 000
<i>Местоположение</i>	Московская область, Красногорский район, поселок Архангельское, территория ФГБУК «Государственный музей-усадьба «Архангельское»	г. Москва, ПКиО «Сокольники», Нижний Майский пруд, между Майским просеком и Богородским шоссе, павильон, специализация "Кафе"	г. Москва, бульвар Яна Райниса, вл. 27, Дубовая Роцца Маяк	г. Москва, ул. Полбина, вл. 16, сквер у ст.МЖД-2 Люблино
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 022	12 000	12 000
<i>Техническое состояние</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		11 022	12 000	12 000
<i>Эксплуатационные расходы</i>	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		11 022	12 000	12 000
Общая валовая коррекция к ставке аренды		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Весовой коэффициент</i>	1	0,334	0,333	0,333
Средневзвешенное значение рыночной арендной ставки, руб./кв.м./год, с учетом НДС, без учета расходов на потребляемую электроэнергию				11 673
Доступ к объекту, коэф.				0,88

Средневзвешенное значение рыночной арендной ставки, руб./кв.м./год, с учетом НДС, без учета расходов на потребляемую электроэнергию	10 272
Средневзвешенное значение рыночной арендной ставки, руб./год, с учетом НДС, без учета расходов на потребляемую электроэнергию	61 632
Средневзвешенное значение рыночной арендной ставки, руб./мес., с учетом НДС, без учета расходов на потребляемую электроэнергию	5 136
Справочная информация: итоговая величина рыночно-обоснованной арендной ставки Объекта оценки, с учетом НДС, без учета расходов на потребляемую электроэнергию, руб./день	253

Источник: расчет ООО «Аудит и консалтинг»

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/K_i}{1/\sum_{j=1}^n K_j}, \text{ где:}$$

V_i – весовой коэффициент для i -ого аналога; K_i – общая валовая коррекция для i -ого аналога как сумма корректировок по модулю; n – Количество аналогов.

По всем остальным параметрам Объект оценки и аналоги сопоставимы, следовательно, корректировки не вводятся.

Справочная информация:

В ходе анализа рынка аренды схожих объектов (без учета местоположения) не было выявлено предложений по аренде Павильонов. Таким образом, были приняты к расчетам предложения по аренде другого вида объектов. Была выявлена зависимость ставок аренды от количества дней аренды.

Таблица 6.17

Название организации	Ссылка	Аренда 1 день, руб.	Аренда в последующие дни, руб.	Процент удорожания аренды имущества (1 день/1месяц)
МегаАренда.ру	http://mega-arenda.ru/goods.php?id=1039	20 000	10 000	50%
Компания «Пан прокат»	https://pan-prokat.ru/catalog/arenda-shatrov-dlya-meropriyatij-v-moskve/	12 000	6 000	50%
Right Guys	https://rguys.pro/arenda-shatrov/arenda-shatra-pagoda-2x2/	6 589	3 295	50%
Среднее значение:				50%

Процент удорожания арендной ставки за 1 день по отношению к арендной ставке от 2 дней и более составляет 50%. Таким образом, арендная ставка Объекта оценки за 1 день составит $301\ 997 \cdot 12/365 \cdot (1 + 50\%) = 1\ 241$ руб./день с учетом НДС.

Для полученного ряда скорректированных стоимостей объектов-аналогов рассчитывался коэффициент вариации. Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения полученных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} \times 100\%, \text{ где}$$

V - коэффициент вариации,

σ - среднеквадратическое отклонение,

a - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Коэффициент вариации для полученных скорректированных удельных стоимостей объектов-аналогов относится к меньшей вариации.

Расчет коэффициента вариации Таблица 6.18

Наименование параметра	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	a	11 674
Сумма квадратов отклонений значения x от среднего ряда данных	дисперсия	318 828
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	565
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $Var \leq 33\%$	Var	4,84%

Источник: расчеты ООО «Аудит и консалтинг»

6.4.1. Заключение о величине рыночной арендной ставки на основе сравнительного подхода Объекта №4

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Таблица 6.14

Наименование	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./год	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./мес.	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./день
Право аренды имущества: «Киоск «Амарком», расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория ФГБУК «Государственный музей-усадьба «Архангельское» за 1 шт.	61 632	5 136	253

Источник: расчеты ООО «Аудит и консалтинг»

6.5. Расчет рыночной арендной ставки Объекта №2. Движимое имущество в количестве 198 единиц;

6.5.1. Расчет совокупного накопленного износа движимого имущества

Совокупный износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения технологий производства машин и оборудования.

Существуют несколько методов расчёта износа как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов, основные из которых: *метод разбиения, метод срока жизни и метод рыночной выборки.*

Метод разбиения предполагает разбивку износа на 3 составляющих: физический износ, функциональный (моральный) износ и внешний (экономический) износ.

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

$$I_{\%} = \left(1 - \left(1 - \frac{I_{\text{физ,}\%}}{100} \right) \cdot \left(1 - \frac{I_{\text{фун,}\%}}{100} \right) \cdot \left(1 - \frac{I_{\text{вн,}\%}}{100} \right) \right) \cdot 100 \quad (5.1.)$$

где:

I – накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

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

$I_{\text{вн}}$ – внешний износ.

Метод экспертизы состояния

Данный метод предполагает привлечение экспертов для оценки технического состояния объекта и определение степени его физического износа. При этом Оценщик может воспользоваться уже имеющейся практикой обследования технического состояния оборудования, которое периодически проводят ремонтные службы предприятий. Обычно такие инспекционные осмотры делают для того, чтобы выяснить, в каком виде ремонта нуждается оборудование. Опытные ремонтники вполне квалифицированно могут оценить и степень износа оборудования, если перед ними поставить такую задачу. Но субъективный характер такой оценки снижает ценность её результатов.

Для определения единых критериев оценки износа составляют специальные оценочные шкалы⁶.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа

Таблица 6.1

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0 ÷ 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6 ÷ 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное в отличном состоянии	16 ÷ 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36 ÷ 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	61 ÷ 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81 ÷ 90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91 ÷ 100

Для повышения степени достоверности могут быть привлечены несколько экспертов. Результирующее значение коэффициента износа определяют по формуле:

$$K_{\text{физ}} = \sum K_i \cdot a_i = 1 \quad (5.2.)$$

⁶ Методические указания по оценке машин и оборудования для различных целей оценки. Издание комитета по оценочной деятельности Торгово-промышленной палаты РФ, 2002 г.

где:

K_i – оценка износа i – м экспертом;

a_i – весомость мнения i -го эксперта;

n – число экспертов.

Весомость мнений экспертов определяют из условия

$$\sum a_i = 1$$

В данном Отчете совокупный износ движимого имущества в рамках затратного подхода рассчитывался *модифицированным методом сроков жизни*⁷ с использованием уравнения регрессии, составленного на основе многолетней обработки данных об отношении цены предложения к фактическому возрасту оборудования. Данный метод выведен на основе статистических данных обесценивания с возрастом различных групп машин и оборудования.

Использование модернизированной формулы позволяет снизить роль субъективного фактора при расчете износа, повысить точность расчета и приблизить результат к тем корреляционным моделям стоимости, которые могли бы быть построены для соответствующих сегментов рынка на основании статистических данных.

$$I = 1 - e^{-1,6 \cdot \frac{T_{xp}}{T_{cc}}} \quad (5.3.)$$

где:

T_{xp} - хронологический возраст объекта;

T_{cc} ⁸ - срок службы (нормативный срок службы) оборудования данной группы.

Данная зависимость позволяет рассчитать совокупный износ объекта оценки, не деля его на составляющие ($I_{физ}$, $I_{фун}$, $I_{эк}$). Рынок в свою очередь также обесценивает имущество, не дифференцируя его на отдельные виды. Соответственно, модифицированный метод сроков жизни, по мнению оценщика, наиболее объективно позволяет рассчитать величину накопленного износа. Также данный метод сочетает в себе приемы метода рыночной выборки, так как зависимость хронологического возраста от срока экономической жизни, указанная в формуле (5.3.), составлена на основании рыночной выборки 8-ми групп машин и оборудования (теплоходы, термопластавтоматы, печатные машины, автомобили, автобусы, комбайны, компьютеры).

Для расчета нормативного срока службы (НСС) оцениваемого оборудования Оценщик использует данные, указанные в Постановлении Совмина СССР от 22.10.1990 N 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР". Оценщик рассчитывает НСС самостоятельно, используя информацию о величине норм амортизации (НА) и поправочных коэффициентов для разных условий. Формула для расчета нормативного срока службы при известной норме амортизации выглядит следующим образом:

$$T = (100\%) / НА$$

Аналоги из Постановления Совмина СССР от 22.10.1990 N 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР", применяемые для расчета нормативного срока службы оцениваемого оборудования, представлены в таблице ниже:

Таблица 6.2

Наименование	Шифр ЕНАО	Норма амортизационных отчислений, %	Нормативный срок службы, год
Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	70003	10	10,0
Мебель в гарнитурах, ковры, зеркала	70004	6,7	14,9
Вентиляторы, кондиционеры, воздухонагреватели, воздухосорбники	41606	11,1	9,0
Парогенераторные установки	43410	14,3	7,0
Шкафы, столы, стеллажи	44030	10	10,0
Стеллажи стоечные	70010	14,3	7,0
Прочие сооружения	20372	5	20,0

⁷ «Оценка для целей залога» под редакцией М.А. Федотовой, стр. 180.

⁸ Срок службы определен исходя из единых норм амортизационных отчислений, консультаций с поставщиками оборудования, а также согласно справочника «Маршалла Свифта».

Наименование	Шифр ЕНАО	Норма амортизационных отчислений, %	Нормативный срок службы, год
Прочий инвентарь	46012	10	10,0
Холодильное оборудование	45800	10	10,0
Тепловое оборудование	45801	12,5	8,0
Машины для переработки мяса, овощей, фруктов (автоматические и полуавтоматические)	45803	14,3	7,0
Прочее торгово-технологическое оборудование	45804	12,5	8,0
Контейнеры и металлические сборники для бытового мусора	49019	25	4,0
Подъемники электрические	41721	20	5,0
Весовое оборудование	47039	6,7	14,9
Водонагреватели	49022	6,1	16,4
Моечные машины	42605	8,3	12,0

Расчет накопленного износа движимого имущества представлен в таблице ниже.

Таблица 6.3

№	Наименование Объекта оценки	Инв. №	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию	Тхр, лет	Категория	Тсс, лет	И, %
1	Кресло из иск. ротанга 05-Beige	00-00007	19 575,00	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	14,9	28,68%
2	Стол из иск. ротанга 01-70x70 Light	00-000005	17 550,00	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	10	39,57%
3	Сервиз столовый винтажный Naviland Limoges (Франция) из 60 предметов	00-00000001772	65 000,00	23.12.2019	3,15	Мебель в гарнитурах, ковры, зеркала	10	39,57%
4	Стулья компл.	101220200100002	17 553,33	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	10	39,57%
5	Стулья компл.	101220200100003	17 553,34	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	10	39,57%
6	Стулья компл.	101220200100004	17 553,34	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	10	39,57%
7	Стулья компл.	101220200100005	17 553,33	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	10	39,57%
8	Стулья компл.	101220200100006	17 553,33	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	14,9	28,68%
9	Стулья компл.	101220200100007	17 553,33	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	10	39,57%
10	Стол на деревянной резной ноге	101220200100001	134 043,00	23.12.2019	3,15	Мебель в гарнитурах, ковры, зеркала	10	41,16%
11	Грузовой подъемник ПГ-М-100	101220200100008	385 400,00	23.12.2019	3,15	Подъемники электрические	10	39,57%
12	Консоль НБМКС-12/БПКАРТ-И7222	101220191200005	47 500,00	23.10.2019	3,32	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
13	Гардеробная система на 56 мест	101220191200006	230 938,00	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	10	39,57%
14	Книжный шкаф	101220191200007	55 000,00	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	10	39,57%
15	Торшер Элегия 2xE14	101220191200008	22 420,00	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	10	39,57%
16	Торшер Элегия 2xE14	101220191200009	22 420,00	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	10	39,57%
17	Торшер Элегия 2xE14	101220191200010	22 420,00	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	10	39,57%
18	Торшер Элегия 2xE14	101220191200011	22 420,00	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	14,9	28,68%
19	Торшер Элегия 2xE14	101220191200012	22 420,00	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	14,9	28,68%
20	Буфет с зеркальным набором	101220191200013	84 000,00	23.12.2019	3,15	Мебель в гарнитурах, ковры, зеркала	14,9	28,68%
21	Резная настенная вешалка	101220191200014	8 000,00	23.12.2019	3,15	Мебель в гарнитурах, ковры, зеркала	10	39,57%
22	Стол письменный	101220191200015	45 700,00	23.12.2019	3,15	Мебель в гарнитурах, ковры, зеркала	14,9	28,68%
23	Диван	101220191200016	55 000,00	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	14,9	28,68%
24	Пепельница Оникс	101220191200017	15 600,00	23.12.2019	3,15	Мебель в гарнитурах, ковры, зеркала	10	39,57%
25	Дубовый поставец	101220191200018	86 887,00	23.12.2019	3,15	Мебель в гарнитурах, ковры, зеркала	10	39,57%
26	Люстра на одну лампу	101220191200019	12 630,00	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	10	39,57%
27	Стилизованный осветительный прибор и абжур	101220191200021	35 790,00	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	10	39,57%

№	Наименование Объекта оценки	Инв. №	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию	Тхр, лет	Категория	Тсс, лет	И, %
28	Диван двухместный 1350х950х1160	101220191200022	57 300,00	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	10	39,57%
29	Диван двухместный 1350х950х1160	101220191200023	57 300,00	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	10	39,57%
30	Столешница 700х700х40 дуб + опора металлическ	101220191200024	18 627,04	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
31	Столешница 700х700х40 дуб + опора металлическ	101220191200025	18 627,04	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
32	Столешница 700х700х40 дуб + опора металлическ	101220191200026	18 627,04	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
33	Столешница 700х700х40 дуб + опора металлическ	101220191200027	18 627,04	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
34	Столешница 700х700х40 дуб + опора металлическ	101220191200028	18 627,04	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
35	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200029	17 630,40	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
36	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200030	17 630,40	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
37	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200031	17 630,40	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
38	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200032	17 630,40	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
39	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200033	17 630,40	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
40	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200034	17 630,40	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
41	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200035	17 630,40	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
42	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200036	17 630,40	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
43	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200037	17 630,40	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
44	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200038	17 630,40	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
45	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200039	17 630,40	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
46	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200040	17 630,40	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
47	Шторы декоративные и ламбрекен на коробе	101220191200041	101 860,00	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
48	Шторы комплект из 3-х полотен	101220191200044	48 566,00	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
49	Стол из иск. Ротанга 01-70х70 Light	00-000005	17 550,00	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	10	39,57%
50	Стул Катрин орех 440х480х770 А-5176	00-000897	233 687,36	23.12.2019	3,15	Мебель (кроме мебели в гарнитурах)	11	36,74%
51	Холодильный стол NICOLD GN112/TN (4двери из них 2больших и 2малых) 1835х700х850	101220191200083	83 400,00	23.12.2019	3,15	Холодильное оборудование	10	39,57%
52	Витрина vrtu 1835 для стола NICOLD PZ3 Vrtu 1835 1835х385х279	101220191200084	26 390,00	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
53	Полка навесная KAYMAN ПН-21/1004 1000х400х145	101220191200085	2 800,00	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
54	Полка навесная KAYMAN ПН-21/1504 1500х400х145	101220191200086	3 500,00	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
55	Плита индукционная Indokor IN7000 D 390х713х123	101220191200087	37 400,00	23.12.2019	3,15	Тепловое оборудование	8	46,72%
56	Стол разделочный без борта СП-130/30/430	101220191200088	10 000,00	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
57	Стол разделочный без борта СП-130/30/430	101220191200089	10 000,00	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
58	Консоль и зеркало, комплект	101220191200090	91 200,00	23.12.2019	3,15	Мебель в гарнитурах, ковры, зеркала	14,9	28,68%
59	Консоль в стиле ампир АРТ-И4809	101220191200042	32 050,00	23.12.2019	3,15	Мебель в гарнитурах, ковры, зеркала	14,9	28,68%
60	Лампа настольная винтажная АРТ-И3086	101220191200043	29 750,00	23.12.2019	3,15	Мебель в гарнитурах, ковры, зеркала	14,9	28,68%
61	Аппарат для варки электрический, 3х8 л. Hurakan HKN-ЕКТ60 590х540х450	101220191200132	11 456,94	23.12.2019	3,15	Тепловое оборудование	8	46,72%
62	Аппарат для запайки контейнеров ручной Vassilii 0-160312 310х620х770	101220191200238	46 530,34	23.12.2019	3,15	Тепловое оборудование	8	46,72%
63	Барная станция 1200х600х850 мм. HiCold НБМКС-12/6БПК	101220191200128	56 013,58	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%

№	Наименование Объекта оценки	Инв. №	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию	Тхр, лет	Категория	Тсс, лет	И, %
64	Барная станция 1200x600x850 мм. HiCold НБМКС-12/6БПК	101220191200129	56 013,58	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
65	Блендер 2 л. нерж. Стакан Vema FR2055	101220191200239	31 966,36	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
66	Блендер 0,9 л. титан, серия BarBoss Advance Vita-Mix VM58665 (art. VM 58665)	101220191200241	67 846,58	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
67	Ванна котломоечная 1 гнездовая сварная, мойка 1000x700x850 Rosinox KM1-100/7	101220191200157	23 427,84	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
68	Ванна моечная, с бортом, с полкой, 1 секц. 400x400x250 Rosinox ВЦ1 6/6	101220191200148	14 677,68	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
69	Ванна моечная, 1 цельнотянутая мойка 500x500x300 Rosinox ВЦ1 6/7 600x700x850	101220191200149	14 919,84	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
70	Ванна моечная, 1 цельнотянутая мойка 500x500x300 Rosinox ВЦ1 6/7 600x700x850	101220191200150	14 919,84	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
71	Ванна цельнотянутая 1 секц. левая (мойка 400x400x250) Rosinox ВЦР1 10/6 левая 1000x600x850	101220191200151	14 907,42	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
72	Весы электронные настольные CAS DL-150 420x655x710	101220191200102	21 296,43	23.12.2019	3,15	Весовое оборудование	14,9	28,68%
73	Дегидратор 6 решеток Hurakan HKN-DHD6 300x360x390	101220191200131	11 557,98	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
74	Душирующее устройство со смесителем CanCan CC.MT02	101220191200104	12 026,80	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
75	Душирующее устройство со смесителем CanCan CC.MT02	101220191200105	12 026,80	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
76	Жироуловитель под мойку серия Профи "5-й Элемент" ПЭ-0,5-50 Профи 520x470x370	101220191200091	12 383,38	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
77	Жироуловитель под мойку серия Профи "5-й Элемент" ПЭ-1,0-80 Профи 720x470x420	101220191200092	14 702,52	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
78	Жироуловитель под мойку ПромСток ООО EVO STOK 0,5-50 520x470x370	101220191200244	8 581,33	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
79	Жироуловитель под мойку ПромСток ООО EVO STOK 0,5-50 520x470x370	101220191200245	8 581,33	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
80	Зонт вытяжной пристенный Промстрой PR1010 1000x1000x450	101220191200246	16 082,28	23.12.2019	3,15	Вентиляторы, кондиционеры, воздухонагреватели, воздухохорборники	9	42,86%
81	Зонт приточновытяжной островной с подсветкой Rosinox ЗПВОл-1616 1600x1600x350	101220191200154	35 019,44	23.12.2019	3,15	Вентиляторы, кондиционеры, воздухонагреватели, воздухохорборники	9	42,86%
82	Зонт приточновытяжной пристенный с подсветкой Rosinox ЗПВПл-1010 1000x1000x350	101220191200155	16 719,70	23.12.2019	3,15	Вентиляторы, кондиционеры, воздухонагреватели, воздухохорборники	9	42,86%
83	Зонт приточновытяжной пристенный с подсветкой Rosinox ЗПВПл-1012 1000x1200x350	101220191200156	18 120,62	23.12.2019	3,15	Вентиляторы, кондиционеры, воздухонагреватели, воздухохорборники	9	42,86%
84	Камера 80 1860x2160x2200 мм Север НТ-РДО 18,6/21,6/22	101220191200266	87 625,30	23.12.2019	3,15	Холодильное оборудование	10	39,57%
85	Камера 80 1260x1260x2200 мм Север СТ-РДО 12,6/12,6/22	101220191200267	84 086,22	23.12.2019	3,15	Холодильное оборудование	10	39,57%
86	Камера 80 1860x2160x2200 мм Север СТ-РДО 18,6/21,6/22	101220191200268	60 837,33	23.12.2019	3,15	Холодильное оборудование	10	39,57%
87	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200226	3 654,73	23.12.2019	3,15	Контейнеры и металлические сборники для бытового мусора	4	71,61%
88	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200227	3 654,73	23.12.2019	3,15	Контейнеры и металлические сборники для бытового мусора	4	71,61%
89	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200228	3 654,73	23.12.2019	3,15	Контейнеры и металлические сборники для бытового мусора	4	71,61%

№	Наименование Объекта оценки	Инв. №	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию	Тхр, лет	Категория	Тсс, лет	И, %
90	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200229	3 654,73	23.12.2019	3,15	Контейнеры и металлические сборники для бытового мусора	4	71,61%
91	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200230	3 654,73	23.12.2019	3,15	Контейнеры и металлические сборники для бытового мусора	4	71,61%
92	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200231	3 654,73	23.12.2019	3,15	Контейнеры и металлические сборники для бытового мусора	4	71,61%
93	Коптильня электрическая Сиком КР-1.30 560x500x340	101220191200269	56 019,19	23.12.2019	3,15	Тепловое оборудование	8	46,72%
94	Куттер 2 скорости Robot coupe R4 226x304x440	101220191200145	109 121,47	23.12.2019	3,15	Машины для переработки мяса, овощей, фруктов (автоматические и полуавтоматические)	7	51,30%
95	Ломтерезка наклонная Airhot SL 300 460x570x395	101220191200095	27 921,12	23.12.2019	3,15	Тепловое оборудование	8	46,72%
96	Льдогенератор кубики 120 кг/сут. Hoshizaki IM-130NE-NC 704x506x1200	101220191200130	305 125,21	23.12.2019	3,15	Машины для переработки мяса, овощей, фруктов (автоматические и полуавтоматические)	7	51,30%
97	Машина стаканомоечная Dühr S.p.A. GS35+DP+DD (art. 915692) 400x495x585	101220191200108	86 506,04	23.12.2019	3,15	Моечные машины	12	34,28%
98	Машина посудомоечная купольная с помпой, дозатором Dühr S.p.A. HT11+DD+DP 720x735x1470	101220191200109	249 921,81	23.12.2019	3,15	Моечные машины	12	34,28%
99	Миксер планетарный настольный 4,83 л., красный KitchenAid 5KPM5ER 420x350x275	101220191200133	55 846,43	23.12.2019	3,15	Машины для переработки мяса, овощей, фруктов (автоматические и полуавтоматические)	7	51,30%
100	Миксер планетарный на 20 литров, 7 скоростей, механический вариатор скорости Sigma S.r.l BM20 600x710x840	101220191200232	202 199,72	23.12.2019	3,15	Машины для переработки мяса, овощей, фруктов (автоматические и полуавтоматические)	7	51,30%
101	Моноблок низкотемпературный Север BGM 117 S (art. 1119008) 1062x650x800	101220191200263	61 676,51	23.12.2019	3,15	Холодильное оборудование	10	39,57%
102	Моноблок среднетемпературный Север MGM 107 S 480x370x795	101220191200264	50 778,97	23.12.2019	3,15	Холодильное оборудование	10	39,57%
103	Мясорубка, полный унгер Arach ATS22UT UNGER 3Ф 470x240x510	101220191200271	44 884,14	23.12.2019	3,15	Машины для переработки мяса, овощей, фруктов (автоматические и полуавтоматические)	7	51,30%
104	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	101220191200252	3 464,44	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
105	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	101220191200253	3 464,44	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
106	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	101220191200254	3 464,44	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
107	Овощерезка с набором дисков 1960 (5шт) Robot coupe CL50 +1960 350x320x590	101220191200143	156 330,40	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
108	Паллет 1200x800x150 мм (сплошной на 3-х полозьях) Россия TR 1208-1	101220191200250	4 613,19	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
109	Печь микроволновая MenuMaster RCS511TS 559x438x350	101220191200136	44 377,40	23.12.2019	3,15	Тепловое оборудование	8	46,72%
110	Печь конвекционная электрическая, 4 противня UnoX XEBC-04EU-E1R 860x957x675	101220191200235	201 560,55	23.12.2019	3,15	Тепловое оборудование	8	46,72%
111	Печь конвекционная электрическая, 10 противней UnoX XEBC-10EU-E1R 860x957x1163	101220191200236	337 999,84	23.12.2019	3,15	Тепловое оборудование	8	46,72%

№	Наименование Объекта оценки	Инв. №	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию	Тхр, лет	Категория	Тсс, лет	И, %
112	Пистолет копильный PolyScience THE SMOKING GUN PRO 254x89x292	101220191200142	18 984,91	23.12.2019	3,15	Тепловое оборудование	8	46,72%
113	Плита индукционная 4x3 кВт, открытый стенд Кобор I7-4S 700x700x870	101220191200243	110 935,31	23.12.2019	3,15	Тепловое оборудование	8	46,72%
114	Поддон в уборочную 2 борта Rosinox BM-4.5/4.5-2 H700 500x500x700	101220191200146	11 309,25	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
115	Подставка под шкаф пекарский Итерма СП- 200/860/698/700- 01 860x690x700	101220191200242	17 972,28	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
116	Полка настольная, 2 яр. 1390x400x1000 Rosinox ПГ2 13,9/4/10	101220191200163	9 890,14	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
117	Полка настольная 1300x300x800 мм 2-х ярусная Rosinox ПГ2 13/3/8	101220191200164	8 571,83	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
118	Полка тепловая, 2-х ярусная Rosinox ПГТ2 8/3/8 740x605x915	101220191200169	25 843,96	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
119	Полка сплошная настенная 2-х ярусная Rosinox ПН-7/3 700x300x600	101220191200170	7 260,94	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
120	Полка сплошная настенная 2-х ярусная Rosinox ПН-7/3 700x300x600	101220191200171	7 260,95	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
121	Полка-косынка сплошная 1000x400x300 Rosinox ПС 10/4/3	101220191200172	5 378,80	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
122	Полка-косынка сплошная 1400x300x300 мм. Rosinox ПС 14/3/3	101220191200173	5 130,44	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
123	Полка-косынка сплошная 900x300x300 мм Rosinox ПС 9/3/3	101220191200178	4 768,77	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
124	Полка-косынка разборная 900x400x300 Rosinox ПС 9/4	101220191200179	4 892,94	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
125	Рукомойник напольный автономный Finist РАН 20 нерж. 600x500x850	101220191200112	46 557,70	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
126	Рукомойник -настенное крепление 400x400x200 мм Rosinox P4/4	101220191200180	8 709,98	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
127	Рукомойник -настенное крепление 400x400x200 мм Rosinox P4/4	101220191200181	8 709,98	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
128	Стол обеденный винтажный	101220191200020	69 550,00	23.12.2019	3,15	Мебель в гарнитурах, ковры, зеркала	14,9	28,68%
129	Сковорода электрическая, комбинированная, нейтральный шкаф Arach APTE-77PLR 700x700x850	101220191200096	120 679,73	23.12.2019	3,15	Тепловое оборудование	8	46,72%
130	Смеситель хирургический - локтевой 40 мм Россия К-40Н-RUS	101220191200247	4 423,88	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
131	Смеситель хирургический - локтевой 40 мм Россия К-40Н-RUS	101220191200248	4 423,88	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
132	Смеситель хирургический - локтевой 40 мм Россия К-40Н-RUS	101220191200249	4 423,88	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
133	Соковыжималка для цитрусовых Vema SP2072L 280x480x460	101220191200240	42 404,58	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
134	Сплит-система среднетемпературная Север MGS 103 S 720x530x870	101220191200265	49 166,93	23.12.2019	3,15	Вентиляторы, кондиционеры, воздухонагреватели, воздухосорбники	9	42,86%
135	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200188	20 653,94	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
136	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200189	20 653,94	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
137	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200190	20 653,94	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
138	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200191	20 653,94	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%

№	Наименование Объекта оценки	Инв. №	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию	Тхр, лет	Категория	Тсс, лет	И, %
139	Стеллаж 4 перф. полок 1000x700x1800мм. Rosinox СНС 10/7-4 ПП	10122019120 0192	18 960,41	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
140	Стеллаж 4 перф. полок 1000x700x1800мм. Rosinox СНС 10/7-4 ПП	10122019120 0193	18 960,41	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
141	Стеллаж 6 сплош. полок. 1100x500x2200 Rosinox СНС 11/5-6	10122019120 0194	19 939,12	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
142	Стеллаж 6 сплош. полок. 1100x500x2200 Rosinox СНС 11/5-6	10122019120 0195	19 939,12	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
143	Стеллаж 4 перф. полок 1200x400x1800мм. Rosinox СНС 12/4-4 ПП	10122019120 0196	16 565,26	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
144	Стеллаж 4 перф. полок 1200x700x1800 мм. Rosinox СНС 12/7-4 ПП	10122019120 0197	21 196,46	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
145	Стеллаж 6 сплош. полок. 1300x600x2200 мм. Rosinox СНС 13/6-6	10122019120 0198	24 245,91	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
146	Стеллаж 6 сплош. полок. 800x500x2200 Rosinox СНС 8/5-6	10122019120 0199	16 727,47	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
147	Стеллаж 6 сплош. полки 900x600x2200 Rosinox СНС 9/6-6	10122019120 0200	19 445,50	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
148	Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1000x600x1800мм. Rosinox СРСн 10/6-4	10122019120 0217	12 787,81	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
149	Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1000x600x1800мм. Rosinox СРСн 10/6-4	10122019120 0218	12 787,81	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
150	Стеллаж разборный, 5 сплошных полок 1400x500x2200мм. Rosinox СРСн 14/5-5	10122019120 0219	17 789,23	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
151	Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1500x600x1800мм. Rosinox СРСн 15/6-4	10122019120 0220	17 571,13	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
152	Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1500x600x1800мм. Rosinox СРСн 15/6-4	10122019120 0221	17 571,13	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
153	Стик-блендер с насадкой венчиком Robot coupe SMP300 Combi 125x125x700	10122019120 0144	41 880,49	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
154	Стойка-шпилька на 18 уровней загрузка по узкой стороне Rosinox ШП18- GN1/1(загрузка по узкой стороне) 372x575x1800	10122019120 0224	16 061,55	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
155	Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	10122191200 159	17 310,34	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
156	Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	10122019120 0160	17 310,34	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
157	Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	10122019120 0161	17 310,34	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
158	Стол холодильный, 2 двери HiCold GN 11/TN 1390x700x850	10122019120 0119	52 593,93	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
159	Стол холодильный, 1 дверь+2 ящика, нижний агрегат HiCold GNE 12/TN 1000x700x850	10122019120 0125	54 407,10	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
160	Стол холодильный, 2 двери HiCold SN 11/TN 1390x600x850	10122019120 0127	52 291,74	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
161	Стол без борта с обвязкой с 3-х сторон Rosinox С 10/7 1000x700x850	10122019120 0182	7 560,92	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
162	Стол с бортом с обвязкой Rosinox СБ 6/6 600x600x850	10122019120 0186	6 290,77	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
163	Стол входной с 2 ваннами Rosinox СВЦЮО 11/7 ПРАВЫЙ ЗАЦЕП 1100x750x850	10122019120 0187	27 623,64	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
164	Стол для сб/отходов 900x600x850 Rosinox СО 9/6	10122019120 0201	8 214,03	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
165	Стол для сб/отходов 1000x700x850 мм. Rosinox СО-П 10/7	10122019120 0202	8 429,03	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
166	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 11/6 1100x600x850	10122019120 0205	9 168,69	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%

№	Наименование Объекта оценки	Инв. №	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию	Тхр, лет	Категория	Тсс, лет	И, %
167	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 14/6 1400x600x850	10122019120208	10 360,04	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
168	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	10122019120210	7 089,42	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
169	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	10122019120211	7 089,42	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
170	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	10122019120212	7 089,42	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
171	Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 7/7 700x700x850	10122019120213	7 999,82	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
172	Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 8/6 800x600x850	10122019120214	7 752,23	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
173	Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 8/7 800x700x850	10122019120215	8 572,61	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
174	Стол тепловой закрытый с 3-х сторон, двери распашные Rosinox ТСДР 14/7 1400x700x850	10122019120222	54 297,90	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
175	Сшиватель пакетов CAS G'NT-300/2 435x100x175	10122019120103	6 287,12	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
176	Термостат нагревающий погружной Arach ASV2 130x260x380	10122019120097	51 710,48	23.12.2019	3,15	Тепловое оборудование	8	46,72%
177	Тестомес спиральный со съемной дежой 42 л. Fimar 38/CN 2 V (380) 480x800x730	10122019120111	114 086,18	23.12.2019	3,15	Тепловое оборудование	8	46,72%
178	Умягчитель воды 12 л. DVA DVA 12 190x255x500	10122019120106	6 069,84	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
179	Умягчитель воды 12 л. DVA DVA 12 190x255x500	10122019120107	6 069,84	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
180	Упаковщик вакуумный Henkelman B. V. Mini Jumbo 330x450x295	10122019120118	123 921,06	23.12.2019	3,15	Прочий инвентарь	10	39,57%
181	Фритюрница электрическая настольная, 8 л. Bartscher A162800E 265x430x340	10122019120101	12 135,26	23.12.2019	3,15	Тепловое оборудование	8	46,72%
182	Шкаф холодильный для вина 33 л., черный Dupavox DAT-12.33C 590x252x515	10122019120110	21 044,83	23.12.2019	3,15	Холодильное оборудование	10	39,57%
183	Шкаф холодильный для вина 395 л. Liebherr WKb 4212 600x739x1650	10122019120135	75 768,22	23.12.2019	3,15	Холодильное оборудование	10	39,57%
184	Шкаф морозильный 700 л. 735x884x2064 Polair CB107-S	10122019120137	54 709,29	23.12.2019	3,15	Холодильное оборудование	10	39,57%
185	Шкаф холодильный 500 л. 697x695x2028 Polair CM105-S	10122019120138	36 476,89	23.12.2019	3,15	Холодильное оборудование	10	39,57%
186	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair CM107-S	10122019120139	39 610,70	23.12.2019	3,15	Холодильное оборудование	10	39,57%
187	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair CM107-S	10122019120140	39 610,70	23.12.2019	3,15	Холодильное оборудование	10	39,57%
188	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair CM107-S	10122019120141	39 610,70	23.12.2019	3,15	Холодильное оборудование	10	39,57%
189	Шкаф расстойный с увлажнением 862x890x762 Упох ХЕВРС-12EU-C	10122019120237	100 899,75	23.12.2019	3,15	Холодильное оборудование	10	39,57%
190	Шкаф для одежды Россия ИР-12 300x500x1850	10122019120255	4 757,28	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
191	Шкаф для одежды Россия ИР-12 300x500x1850	10122019120256	4 757,28	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
192	Шкаф для одежды Россия ИР-12 300x500x1850	10122019120257	4 757,28	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
193	Шкаф для одежды Россия ИР-12 300x500x1850	10122019120258	4 757,28	23.12.2018	4,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	48,50%
194	Шкаф для одежды Россия ИР-12 300x500x1850	10122019120259	4 757,28	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
195	Шкаф для одежды Россия ИР-12 300x500x1850	10122019120260	4 757,28	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
196	Шкаф для одежды Россия ИР-12 300x500x1850	10122019120261	4 757,28	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
197	Шкаф для одежды Россия ИР-12 300x500x1850	10122019120262	4 757,28	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%
198	Шпилька под лоток 600/400 шаг 90 мм Rosinox ИР18-6/4 СТАНДАР 646x435x1800	10122019120223	15 435,20	23.12.2019	3,15	Шкафы, столы, стеллажи	10	39,57%

6.5.2. Расчет рыночной стоимости движимого имущества на основе затратного подхода

6.5.2.1. Описание и выбор методов затратного подхода

При оценке рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом рассчитываются затраты на воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта или объекта, аналогичного оцениваемому, за вычетом потерь стоимости от всех видов износа, обесценивания и устаревания.

Последовательность расчетов рыночной стоимости на основе затратного подхода можно представить следующим образом:

- Определение стоимости затрат на создание оцениваемого элемента Объекта оценки.
- Определение потерь стоимости в результате физического износа.
- Определение потерь стоимости в результате функционального устаревания (функционального износа).
- Определение потерь стоимости в результате экономического устаревания (внешнего износа).
- Вычитание из стоимости затрат на создание потерь стоимости всех видов износа, обесценивания и устаревания.

В составе затратного подхода можно выделить две группы методов:

1. Методы, основанные на способах прямого определения затрат:

1. *Метод поэлементного расчета затрат*, который заключается в суммировании стоимостей отдельных элементов объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли;
2. *Метод анализа и индексации имеющихся калькуляций*, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию (затрат на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен;
3. *Метод укрупненного расчета себестоимости*, который заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости изготовления оборудования или машин по укрупненным нормативам производственных затрат с учетом рентабельности производства.

2. Методы, основанные на способах косвенного определения затрат:

1. *Метод замещения или аналого-параметрический метод (равноэффективного аналога)*, который основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта;
2. *Индексный метод (по трендам изменения цен)*, метод основан на изменении (колебании) себестоимости или цены с течением времени.
3. *Метод удельных ценовых показателей*, который заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т.д.) массы или объема.

В данном Отчете при определении рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом применялся методы, основанные на способе косвенного определения затрат, в частности, аналого-параметрический метод и метод индексации балансовой стоимости.

6.5.2.2. Расчёт части объектов движимого имущества методом равноэффективного аналога

По данному методу стоимость затрат на создание движимых элементов оцениваемого объекта рассчитывается на основе стоимостей и технико-экономических характеристик сравниваемых объектов, т.е. на основании взаимосвязи, существующей между ценами и параметрами объектов.

При выборе объектов сравнения данные на них должны отвечать ряду требований:

- *идентичность* выполняемых функций с оцениваемым объектом (функциональное

- сходство). Наличие у аналога добавочных функций снижает стоимость оцениваемого объекта, а отсутствие увеличивает;
- *сходство* основных характеристик и параметров;
одновременность (данные по стоимости должны быть ближайшими по времени к моменту оценки).

$$C_o = (C \cdot a_n \cdot K_B \pm C_{дон}) - I_{нак} + C_m \quad (5.11.)$$

где:

C_o – скорректированная стоимость оцениваемого оборудования на дату определения стоимости, руб.;

C – цена продажи объекта-аналога, руб.;

a_n – коэффициент, учитывающий зависимость цены от основного параметра;

K_B – коэффициент корректировки на время совершения сделки;

$C_{дон}$ – стоимость дополнительных устройств, наличием или отсутствием которых отличаются между собой оцениваемый объект и объекты аналоги, руб.;

C_m – дополнительные расходы, связанные с транспортировкой оборудования до места использования, монтажом и пуско-наладочными работами, руб.

$I_{нак}$ – накопленный износ.

Анализ рынка продаж

В процессе анализа рынка была получена информация о стоимости нового аналогичного имущества. Данное оборудование полностью идентично оцениваемому по комплектации и производительности. Таким образом, оценщик счел необходимым использовать полученные данные в расчетах стоимости движимого имущества.

Таблица 6.4

№ п/п	Наименование	Инв.№	Год выпуска	Цена нового аналога, руб., с НДС	Источник информации
1	Кресло из иск. ротанга 05-Beige	00-00007	2019	5 850	ООО Мир Дачника 142430, Московская область, Ногинский р-н, д. Молзино, ул. Советская 18Б, Тел.: +7 495 799-12-98 https://mirdachnika.net/mebel-iz-rotanga/kresla-i-stulya-iz-rotanga/stul-iz-rotanga-ruardin-ruardean-s-podushkoj-5-sm/?attribute_tsvet=Wood
2	Стол из иск. ротанга 01-70x70 Light	00-000005	2019	20 000	ООО "МЕБЕЛЮКА", г. Москва, ул.Суздальская, 42-3-52 , тел. +7 (495) 225 99 18, https://mebeluka.ru/stol_iz_isk_rotanga_t282bnt-w56-70x70_light_brown
12	Консоль НБМКС-12/БПКАРТ-И7222	101220191200005	2019	101 400	Компания "HiCold", тел. 8 495 411-08-08, https://hicold.ru/katalog/076807_modulnie-barnie-stoyki/024312_kokteylnie-barnie-stantsii-zakritie/288887_barnaya-stantsiya-hicold-nbmks-12-6bpk.html
30	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическая	101220191200024	2019	15 005	ИП Родионов Евгений Владимирович, г. Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д. 35, к. 3 , тел. +7 (499) 703-38-10, https://rsk-factory.ru/tables/stoleshnitsa-iz-duba/#calculation
31	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическая	101220191200025	2019	15 005	ИП Родионов Евгений Владимирович, г. Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д. 35, к. 3 , тел. +7 (499) 703-38-10, https://rsk-factory.ru/tables/stoleshnitsa-iz-duba/#calculation
32	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическая	101220191200026	2019	15 005	ИП Родионов Евгений Владимирович, г. Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д. 35, к. 3 , тел. +7 (499) 703-38-10, https://rsk-factory.ru/tables/stoleshnitsa-iz-duba/#calculation
33	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическая	101220191200027	2019	15 005	ИП Родионов Евгений Владимирович, г. Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д. 35, к. 3 , тел. +7 (499) 703-38-10, https://rsk-factory.ru/tables/stoleshnitsa-iz-duba/#calculation
34	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическая	101220191200028	2019	15 005	ИП Родионов Евгений Владимирович, г. Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д. 35, к. 3 , тел. +7 (499) 703-38-10, https://rsk-factory.ru/tables/stoleshnitsa-iz-duba/#calculation
35	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	101220191200029	2019	11 820	ИП Родионов Евгений Владимирович, г. Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д. 35, к. 3 , тел. +7 (499) 703-38-10, https://rsk-factory.ru/tables/stoleshnitsa-iz-duba/#calculation
36	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	101220191200030	2019	11 820	ИП Родионов Евгений Владимирович, г. Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д. 35, к. 3 , тел. +7 (499) 703-38-10, https://rsk-factory.ru/tables/stoleshnitsa-iz-duba/#calculation
37	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	101220191200031	2019	11 820	ИП Родионов Евгений Владимирович, г. Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д. 35, к. 3 , тел. +7 (499) 703-38-10, https://rsk-factory.ru/tables/stoleshnitsa-iz-duba/#calculation
38	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	101220191200032	2019	11 820	ИП Родионов Евгений Владимирович, г. Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д. 35, к. 3 , тел. +7 (499) 703-38-10, https://rsk-factory.ru/tables/stoleshnitsa-iz-duba/#calculation
39	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	101220191200033	2019	11 820	ИП Родионов Евгений Владимирович, г. Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д. 35, к. 3 , тел. +7 (499) 703-38-10, https://rsk-factory.ru/tables/stoleshnitsa-iz-duba/#calculation
40	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	101220191200034	2019	11 820	ИП Родионов Евгений Владимирович, г. Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д. 35, к. 3 , тел. +7 (499) 703-38-10, https://rsk-factory.ru/tables/stoleshnitsa-iz-duba/#calculation
41	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	101220191200035	2019	11 820	ИП Родионов Евгений Владимирович, г. Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д. 35, к. 3 , тел. +7 (499) 703-38-10, https://rsk-factory.ru/tables/stoleshnitsa-iz-duba/#calculation
42	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	101220191200036	2019	11 820	ИП Родионов Евгений Владимирович, г. Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д. 35, к. 3 , тел. +7 (499) 703-38-10, https://rsk-factory.ru/tables/stoleshnitsa-iz-duba/#calculation
43	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	101220191200037	2019	11 820	ИП Родионов Евгений Владимирович, г. Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д. 35, к. 3 , тел. +7 (499) 703-38-10, https://rsk-factory.ru/tables/stoleshnitsa-iz-duba/#calculation
44	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	101220191200038	2019	11 820	ИП Родионов Евгений Владимирович, г. Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д. 35, к. 3 , тел. +7 (499) 703-38-10, https://rsk-factory.ru/tables/stoleshnitsa-iz-duba/#calculation
45	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическая	101220191200039	2019	11 820	ИП Родионов Евгений Владимирович, г. Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д. 35, к. 3 ,

№ п/п	Наименование	Инв.№	Год выпуска	Цена нового аналога, руб., с НДС	Источник информации
					тел. +7 (499) 703-38-10, https://rsk-factory.ru/tables/stoleshnitsa-iz-duba/#calculation
46	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическая	101220191200040	2019	11 820	ИП Родионов Евгений Владимирович, г. Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д. 35, к. 3, тел. +7 (499) 703-38-10, https://rsk-factory.ru/tables/stoleshnitsa-iz-duba/#calculation
49	Стул Катрин орех 440х480х770 А-5176	00-000896	2019	11 467	ООО «Вега стиль», г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 3, тел. +7-495-201-61-45, https://meb-elite.ru/catalog/dining_chairs/stul-mik-mk-4511-1w/
50	Стул Катрин орех 440х480х770 А-5176	00-000897	2019	11 467	ООО «Вега стиль», г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 3, тел. +7-495-201-61-45, https://meb-elite.ru/catalog/dining_chairs/stul-mik-mk-4511-1w/
51	Холодильный стол HiCOLD GN112/TN (4двери из них 2больших и 2малых) 1835х700х850	101220191200083	2019	129 190	Компания "HiCold", тел. 8 495 411-08-08, https://hicold.ru/katalog/069654_holodilnoe-oborudovanie/000072_stoli-holodilnie-i-morozilnie/282714_stol-ohlajdaemiy-hicold-gn-112-tn.html
52	Витрина vrtu 1835 для стола HiCOLD PZ3 Vrtu 1835 1835х385х279	101220191200084	2019	42 590	Компания "HiCold", тел. 8 495 411-08-08, https://hicold.ru/katalog/069654_holodilnoe-oborudovanie/003397_vitrini-holodilnie-nastolnie/284235_nastolnaya-ohlajdaemaya-vitrina-dlya-ingradientov-hicold-vrtu-1835.html
53	Полка навесная KAYMAN ПН-21/1004 1000х400х145	101220191200085	2019	3 845	ООО "Ресторан Сервис", г. Москва, улица Хромова, д.36 с.1, тел. 8 (495) 374 68 94, https://restaurant-service.ru/catalog/polki/polka_navesnaya_kayman_pn_21_1004/
54	Полка навесная KAYMAN ПН-21/1504 1500х400х145	101220191200086	2019	5 260	ООО "Кэндби", Санкт-Петербург, ул. Балтийская, дом 2/14, помещение 5-Н, тел. 7 (812) 4000-745, https://kandbi.com/polka-navesnaja-kayman-pn-21-1504/
55	Плита индукционная Indokor IN7000 D 390х713х123	101220191200087	2019	41 148	ООО "Ресторан Сервис", г. Москва, улица Хромова, д.36 с.1, тел. 8 (495) 374 68 94, https://entero.ru/item/32625
56	Стол разделочный без борта СП-130/30/430	101220191200088	2019	17 128	ООО «РАББИТ», город Москва, улица Костикова, дом 7,этаж 1,пом П,ком 6, тел. +7 (495) 215-25-91, https://www.horec.ru/catalog/nejtralnoe/stoly/stol_razdelochnyy_bez_borta_kobor_sp_120_60.html
57	Стол разделочный без борта СП-130/30/430	101220191200089	2019	17 128	ООО «РАББИТ», город Москва, улица Костикова, дом 7,этаж 1,пом П,ком 6, тел. +7 (495) 215-25-91, https://www.horec.ru/catalog/nejtralnoe/stoly/stol_razdelochnyy_bez_borta_kobor_sp_120_60.html
61	Аппарат для варки электрический, 3х8 л. Hurakan HKN-EKT60 590х540х450	101220191200132	2019	17 413	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/80038
62	Аппарат для запайки контейнеров ручной Vassilii 0-160312 310х620х770	101220191200238	2019	48 100	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/81958
63	Барная станция 1200х600х850 мм. HiCold НБМКС-12/6БПК	101220191200128	2019	101 400	Компания "HiCold", тел. 8 495 411-08-08, https://hicold.ru/katalog/076807_modulnie-barnie-stoyki/024312_kokteylnie-barnie-stantsii-zakritie/288887_barnaya-stantsiya-hicold-nbmk-12-6bpk.html
64	Барная станция 1200х600х850 мм. HiCold НБМКС-12/6БПК	101220191200129	2019	101 400	Компания "HiCold", тел. 8 495 411-08-08, https://hicold.ru/katalog/076807_modulnie-barnie-stoyki/024312_kokteylnie-barnie-stantsii-zakritie/288887_barnaya-stantsiya-hicold-nbmk-12-6bpk.html
65	Блендер 2 л. нерж. Стакан Vema FR2055	101220191200239	2019	45 243	ООО "Профоборудование", Москва, Волоколамское шоссе, 142, тел. +7 (495) 123 34 44, https://www.whitegoods.ru/goods/29841.htm
66	Блендер 0,9 л. тритан, серия BarBoss Advance Vita-Mix VM58665 (art. VM 58665)	101220191200241	2019	121 499	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/132290
72	Весы электронные настольные CAS DL-150 420х655х710	101220191200102	2019	21 569	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/33224
73	Дегидратор 6 решеток Hurakan HKN-DHD6 300х360х390	101220191200131	2019	13 353	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/88159

№ п/п	Наименование	Инв.№	Год выпуска	Цена нового аналога, руб., с НДС	Источник информации
74	Душирующее устройство со смесителем CanCan CC.MT02	101220191200104	2019	15 013	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/65228
75	Душирующее устройство со смесителем CanCan CC.MT02	101220191200105	2019	15 013	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/65228
76	Жироуловитель под мойку серия Профи "5-й Элемент" ПЭ-0,5-50 Профи 520x470x370	101220191200091	2019	16 000	ООО "ЭкоСтройКлимат", г. Москва, Алтуфьевское ш., д.79а, стр.25, пом. Г307, тел. +7 (495) 908-90-02, https://eskvent.ru/catalog/zhirouloviteli/zhiroulovitel-pe-0-5-50-profi
77	Жироуловитель под мойку серия Профи "5-й Элемент" ПЭ-1,0-80 Профи 720x470x420	101220191200092	2019	16 000	ООО "ЭкоСтройКлимат", г. Москва, Алтуфьевское ш., д.79а, стр.25, пом. Г307, тел. +7 (495) 908-90-02, https://eskvent.ru/catalog/zhirouloviteli/zhiroulovitel-pe-0-5-50-profi
78	Жироуловитель под мойку ПромСток ООО EVO STOK 0,5- 50 520x470x370	101220191200244	2019	9 503	ООО "Тепло Строй" +7 (495) 225-50-28; https://teplostroy.ru/catalog/kanalizacziya/zhirouloviteli/zhirouloviteli-evo-stok/evo-stok-0-5-50
79	Жироуловитель под мойку ПромСток ООО EVO STOK 0,5- 50 520x470x370	101220191200245	2019	9 503	ООО "Тепло Строй" +7 (495) 225-50-28; https://teplostroy.ru/catalog/kanalizacziya/zhirouloviteli/zhirouloviteli-evo-stok/evo-stok-0-5-50
80	Зонт вытяжной пристенный Промстрой PR1010 1000x1000x450	101220191200246	2019	28 724	ООО «ЛИДЕР Трейд Групп» 8 800 250 41 54 г.Новосибирск, ул. Оловозаводская, д 18/3, офис 27 https://liderobrudovanie.ru/catalog/zonty-pritochtno-vytyazhnye-pristennye/zont-pritochno-vytyazhnoy-pristennyy-zvp-p10-10-1000kh1000kh350mm-zhiroulovitel/
81	Зонт приточновытяжной островной с подсветкой Rosinox ЗПВОл-1616 1600x1600x350	101220191200154	2019	36 320	Компания INDUSTRIAL FURNITURE, г. Москва, ул. Зеленодольская д. 25, тел. +7(495) 795-44-46, https://i-f.ru/katalog-produktsii/nerzhaveyushchaya-stal/zonty-vytyazhnye/zont-pritochno-vytyazhnoj-ostrovnoj-zvop-16-16-detail
82	Зонт приточновытяжной пристенный с подсветкой Rosinox ЗППл-1010 1000x1000x350	101220191200155	2019	26 649	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/31752
83	Зонт приточновытяжной пристенный с подсветкой Rosinox ЗППл-1012 1000x1200x350	101220191200156	2019	18 720	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55, https://r-komplekt.ru/catalog/zonty_vytyazhnye_pristennye/zont_vytyazhnoy_pristennyy_vp_1000_900_350_s_podsvetkoy/
87	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200226	2019	7 645	ТД Ласковый бриз,г. Москва, ул.Талдомская д.2г, тел. +7 (495) 724-01-21, http://www.kt-shop.ru/product/kontejner-rubbermaid-slimjim-s-ruchkami-na-60-litrov/
88	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200227	2019	7 645	ТД Ласковый бриз,г. Москва, ул.Талдомская д.2г, тел. +7 (495) 724-01-21, http://www.kt-shop.ru/product/kontejner-rubbermaid-slimjim-s-ruchkami-na-60-litrov/
89	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200228	2019	7 645	ТД Ласковый бриз,г. Москва, ул.Талдомская д.2г, тел. +7 (495) 724-01-21, http://www.kt-shop.ru/product/kontejner-rubbermaid-slimjim-s-ruchkami-na-60-litrov/
90	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200229	2019	7 645	ТД Ласковый бриз,г. Москва, ул.Талдомская д.2г, тел. +7 (495) 724-01-21, http://www.kt-shop.ru/product/kontejner-rubbermaid-slimjim-s-ruchkami-na-60-litrov/
91	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200230	2019	7 645	ТД Ласковый бриз,г. Москва, ул.Талдомская д.2г, тел. +7 (495) 724-01-21, http://www.kt-shop.ru/product/kontejner-rubbermaid-slimjim-s-ruchkami-na-60-litrov/
92	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200231	2019	7 645	ТД Ласковый бриз,г. Москва, ул.Талдомская д.2г, тел. +7 (495) 724-01-21, http://www.kt-shop.ru/product/kontejner-rubbermaid-slimjim-s-ruchkami-na-60-litrov/
93	Коптильня электрическая Сиком КР-1.30 560x500x340	101220191200269	2019	63 068	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/23274
94	Куттер 2 скорости Robot coupe R4 226x304x440	101220191200145	2019	164 594	ООО «Торговый дом Пищевые технологии», 140004, Московская область, г. Люберцы, ул. Электрификации, д. 26В, тел. +7 (495) 22-77-350, https://zavod-pt.ru/catalog/kutтеры_protessory_kukhonnye_ukm

№ п/п	Наименование	Инв.№	Год выпуска	Цена нового аналога, руб., с НДС	Источник информации
					/kutter_robot_coupe_r4_1500_440kh226kh304_m m 0 7kvt 220v/
95	Ломтерезка наклонная Airhot SL 300 460x570x395	101220191200095	2019	35 800	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/52208
96	Льдогенератор кубики 120 кг/сут. Hoshizaki IM-130NE-HC 704x506x1200	101220191200130	2019	636 059	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55, https://r-komplekt.ru/catalog/ldogenerator/_hoshizaki_im_130ne/
97	Машина стаканомоечная Dühr S.p.A. GS35+DP+DD (art. 915692) 400x495x585	101220191200108	2019	122 590	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/121611
98	Машина посудомоечная купольная с помпой, дозатором Dühr S.p.A. HT11+DD+DP 720x735x1470	101220191200109	2019	331 620	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/31398
99	Миксер планетарный настольный 4,83 л., красный KitchenAid 5KPM5ER 420x350x275	101220191200133	2019	59 990	Магазин "KitchenAid", г. Москва, Комсомольский проспект д. 46 кор. 1, тел. +7 (499) 995-12-01, https://kitchenaid.ru/malaya-tehnika/miksery/miksery-48/planetarnyy-mikser-kitchenaid-artisan-48-l-krasnyiy-5ksm125er?utm_medium=spc&utm_source=google&utm_campaign=kitchenaid_merchant_feed_vse_regiony_comp&gclid=EAlaIqobChMI-oH-mezi6gIVGyWYChlP0g5VEAYYASABEGLOjFD BwE&utm_term=2551/
100	Миксер планетарный на 20 литров, 7 скоростей, механический вариатор скорости Sigma S.r.l BM20 600x710x840	101220191200232	2019	292 865	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/23019
101	Моноблок низкотемпературный Север BGM 117 S (art. 1119008) 1062x650x800	101220191200263	2019	96 783	Интернет магазин RuHolod, г. Балашиха, шоссе Энтузиастов, д. 4, тел. 8 800 707-40-50, https://msk.ru-holod.ru/monobloki/sever-mgm-107-s/
102	Моноблок среднетемпературный Север MGM 107 S 480x370x795	101220191200264	2019	118 361	Интернет магазин RuHolod, г. Балашиха, шоссе Энтузиастов, д. 4, тел. 8 800 707-40-50, https://msk.ru-holod.ru/monobloki/sever-bgm-117-s/
103	Мясорубка, полный унгер Arach ATS22UT UNGER 3Ф 470x240x510	101220191200271	2019	95 688	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55, https://r-komplekt.ru/catalog/myasorubki/myasorubka_arach_ats22ut_poln_unger_3f/
104	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	101220191200252	2019	1 783	https://www.medcomp.ru/catalog/product/obluchatel-bakteritsidnyv-obn-150-azov-bez-lamp/
105	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	101220191200253	2019	1 783	https://www.medcomp.ru/catalog/product/obluchatel-bakteritsidnyv-obn-150-azov-bez-lamp/
106	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	101220191200254	2019	1 783	https://www.medcomp.ru/catalog/product/obluchatel-bakteritsidnyv-obn-150-azov-bez-lamp/
107	Овощерезка с набором дисков 1960 (5шт) Robot coupe CL50 +1960 350x320x590	101220191200143	2019	184 266	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/19876
108	Паллет 1200x800x150 мм (сплошной на 3-х полозьях) Россия TR 1208-1	101220191200250	2019	4 796	ООО "Комус", тел. 8 (495) 780-80-80, https://www.komus.ru/katalog/tara-emkosti-khranenie/pallety-plastikovye/pallet-plastikovyy-1200kh800kh150-mm-splshnoj-tr-1208-1-/p/366697
109	Печь микроволновая Menumaster RCS511TS 559x438x350	101220191200136	2019	76 995	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/38769
110	Печь конвекционная электрическая, 4 противня Unox ХЕВС-04ЕU-Е1R 860x957x675	101220191200235	2019	217 876	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55, https://r-komplekt.ru/catalog/shkafy_pekarskie_konveksionnye/shkaf_pekarskiy_unox_xebc_04eu_e1r_220v/
111	Печь конвекционная электрическая, 10 противней Unox ХЕВС-10ЕU-Е1R 860x957x1163	101220191200236	2019	385 532	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/66555
112	Пистолет копильный PolyScience THE SMOKING GUN PRO 254x89x292	101220191200142	2019	17 047	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/88578

№ п/п	Наименование	Инв.№	Год выпуска	Цена нового аналога, руб., с НДС	Источник информации
113	Плита индукционная 4x3 кВт, открытый стенд Кобор I7-4S 700x700x870	101220191200243	2019	115 841	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/61181
114	Поддон в уборочную 2 борта Rosinox BM-4.5/4.5-2 H700 500x500x700	101220191200146	2019	11 500	ООО REDS, тел. 8 800 555 60 87, https://redsrus.ru/product/poddon-v-uborochnyuyu-uglovoj-puu-500-500/
115	Подставка под шкаф пекарский Итерма СП- 200/860/698/700- 01 860x690x700	101220191200242	2019	31 726	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/86745
125	Рукомойник напольный автономный Finist РАН 20 нерж. 600x500x850	101220191200112	2019	72 820	https://mernik.su/neutralnoe-oborudovanie/rukomojniki/avtonomnye/16729/
126	Рукомойник -настенное крепление 400x400x200 мм Rosinox P4/4	101220191200180	2019	8 500	ООО "Вулкан - Москва", г. Москва, ул. Складочная д. 15а , тел. +7(495) 775-46-29. http://www.vlknmsk.ru/catalogue/wares/82071.html
127	Рукомойник -настенное крепление 400x400x200 мм Rosinox P4/4	101220191200181	2019	8 500	ООО "Вулкан - Москва", г. Москва, ул. Складочная д. 15а , тел. +7(495) 775-46-29, http://www.vlknmsk.ru/catalogue/wares/82071.html
128	Стол обеденный винтажный	101220191200020	2019		
129	Сковорода электрическая, комбинированная, нейтральный шкаф Arach APTE-77PLR 700x700x850	101220191200096	2019	186 573	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21 , тел. 8 (499) 110-34-55, https://r-komplekt.ru/catalog/zharochnye_poverkhnosti_i_skovorody/skovoroda_otkr_700ser_apach_apte_77p_lr/
130	Смеситель хирургический -локтевой 40 мм Россия К-40Н-RUS	101220191200247	2019	2 300	Розничный магазин «САНТЕХНИКА В МЕДВЕДКОВО», г.Москва, ул. Широкая 12Б, тел. +7 (495) 660-86-51, http://www.medvedsantex.ru/santehnika/smesiteli-dlya-vanni-smesiteli-dlya-kuhni/smesiteli-dlya-kuhni/?item=1467
131	Смеситель хирургический -локтевой 40 мм Россия К-40Н-RUS	101220191200248	2019	2 300	Розничный магазин «САНТЕХНИКА В МЕДВЕДКОВО», г.Москва, ул. Широкая 12Б, тел. +7 (495) 660-86-51, http://www.medvedsantex.ru/santehnika/smesiteli-dlya-vanni-smesiteli-dlya-kuhni/smesiteli-dlya-kuhni/?item=1467
132	Смеситель хирургический -локтевой 40 мм Россия К-40Н-RUS	101220191200249	2019	2 300	Розничный магазин «САНТЕХНИКА В МЕДВЕДКОВО», г.Москва, ул. Широкая 12Б, тел. +7 (495) 660-86-51, http://www.medvedsantex.ru/santehnika/smesiteli-dlya-vanni-smesiteli-dlya-kuhni/smesiteli-dlya-kuhni/?item=1467
133	Соковыжималка для цитрусовых Vema SP2072L 280x480x460	101220191200240	2019	61 901	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21 , тел. 8 (499) 110-34-55, https://r-komplekt.ru/catalog/sokovyzhimalki/sokovyzhimalka_vema_sp2072l/
134	Сплит-система среднетемпературная Север MGS 103 S 720x530x870	101220191200265	2019	65 330	ООО "ОСК Групп", г. Москва, Варшавское шоссе, д.79, корп. 2, офис 420 , т8(495)771-29-95 , http://osk-group.org/split-sistemy-sever/split-sistema-sever-mgs-103-s-200-srednetemperaturnaya-holodilnaya-split-sistema-dlya-holodilnyh-kamer-obemom-ot-4-0-do-12-5-m3.html
158	Стол холодильный, 2 двери HiCold GN 11/TN 1390x700x850	101220191200119	2019	89 990	Компания "HiCold", тел. 8 495 411-08-08, https://hicold.ru/katalog/069654_holodilnoe-oborudovanie/000072_stoli-holodilnie-i-morozilnie/282701_stol-ohlajdaemiy-hicold-gn-11-tn.html
159	Стол холодильный, 1 дверь+2 ящика, нижний агрегат HiCold GNE 12/TN 1000x700x850	101220191200125	2019	104 190	Компания "HiCold", тел. 8 495 411-08-08, https://hicold.ru/katalog/069654_holodilnoe-oborudovanie/000072_stoli-holodilnie-i-morozilnie/287401_stol-ohlajdaemiy-hicold-gne-12-tn.html
160	Стол холодильный, 2 двери HiCold SN 11/TN 1390x600x850	101220191200127	2019	89 990	Компания "HiCold", тел. 8 495 411-08-08, https://hicold.ru/katalog/069654_holodilnoe-oborudovanie/000072_stoli-holodilnie-i-morozilnie/282707_stol-holodilny-hicold-sn-11-tn.html
161	Стол без борта с обвязкой с 3-х сторон Rosinox C 10/7 1000x700x850	101220191200182	2019	6 020	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21 , тел. 8 (499) 110-34-55, https://r-komplekt.ru/catalog/stoly_tsentralnye/stol_proizvodstvennyy_assum_standart_sps_10_7/
162	Стол с бортом с обвязкой Rosinox СБ 6/6 600x600x850	101220191200186	2019	4 495	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21 , тел. 8

№ п/п	Наименование	Инв.№	Год выпуска	Цена нового аналога, руб., с НДС	Источник информации
					(499) 110-34-55, https://r-komplekt.ru/catalog/stoly_pristennye/stol_proizvodstvennyy_assum_standart_spsb_6_6/
164	Стол для сб/отходов 900x600x850 Rosinox CO 9/6	101220191200201	2019	5 307	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55, https://r-komplekt.ru/catalog/stoly_tsentralnye/_assum_standart_9_6_900_600_850/
165	Стол для сб/отходов 1000x700x850 мм. Rosinox CO-II 10/7	101220191200202	2019	6 020	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55, https://r-komplekt.ru/catalog/stoly_tsentralnye/stol_proizvodstvennyy_assum_standart_sps_10_7/
175	Спиватель пакетов CAS G'NT-300/2 435x100x175	101220191200103	2019	9 395	ООО "Ресторан Сервис", г. Москва, улица Хромова, д.36 с.1, тел. 8 (495) 374 68 94, https://restoran-service.ru/catalog/sshivateli_paketov/sshivatel_paketov_cas_cnt_300_2/
176	Термостат нагревающий погружной Apach ASV2 130x260x380	101220191200097	2019	66 655	ООО "Ресторан Сервис", г. Москва, улица Хромова, д.36 с.1, тел. 8 (495) 374 68 94, https://restoran-service.ru/catalog/termostaty_sous_vid/termostat_pogruzhnoy_apach_asv2/
177	Тестомес спиральный со съемной дежой 42 л. Fimar 38/CN 2 V (380) 480x800x730	101220191200111	2019	155 821	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/57916
178	Умягчитель воды 12 л. DVA DVA 12 190x255x500	101220191200106	2019	7 634	Ресторан комплект, Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55, https://r-komplekt.ru/catalog/filtra_izmelchiteli_i_smyagchiteli_vody/smyagchitel_vody_dva_12l/
179	Умягчитель воды 12 л. DVA DVA 12 190x255x500	101220191200107	2019	7 634	Ресторан комплект, Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55, https://r-komplekt.ru/catalog/filtra_izmelchiteli_i_smyagchiteli_vody/smyagchitel_vody_dva_12l/
180	Упаковщик вакуумный Henkelman B.V. Mini Jumbo 330x450x295	101220191200118	2019	196 446	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/41826
181	Фритюрница электрическая настольная, 8 л. Bartscher A162800E 265x430x340	101220191200101	2019	13 102	ООО «Алтэк»; Адрес офиса: 197183 улица Савушкина 7к3, Телефон общий: +7 (812) 703-11-77; https://altekpro.ru/catalog/friturnitsy/friturnitsa-elektricheskaya-bartscher-snack-iii-a162-800-a162-800e-a162810e/
182	Шкаф холодильный для вина 33 л., черный Dunavox DAT-12.33C 590x252x515	101220191200110	2019	19 899	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/75827
183	Шкаф холодильный для вина 395 л. Liebherr WKb 4212 600x739x1650	101220191200135	2019	160 000	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/30205
184	Шкаф морозильный 700 л.735x884x2064 Polair CB107-S	101220191200137	2019	99 507	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55, https://r-komplekt.ru/catalog/shkafy_morozilnye/shkaf_morozilnyy_s_glukhoj_dveryu_polair_cb107_s/
185	Шкаф холодильный 500 л. 697x695x2028 Polair CM105-S	101220191200138	2019	63 184	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/17612
186	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair CM107-S	101220191200139	2019	99 507	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55, https://r-komplekt.ru/catalog/shkafy_morozilnye/shkaf_morozilnyy_s_glukhoj_dveryu_polair_cb107_s/
187	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair CM107-S	101220191200140	2019	99 507	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55, https://r-komplekt.ru/catalog/shkafy_morozilnye/shkaf_morozilnyy_s_glukhoj_dveryu_polair_cb107_s/
188	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair CM107-S	101220191200141	2019	99 507	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55, https://r-komplekt.ru/catalog/shkafy_morozilnye/shkaf_morozilnyy_s_glukhoj_dveryu_polair_cb107_s/
189	Шкаф расстойный с увлажнением	101220191200237	2019	110 685	ООО "Ресторан Сервис", г. Москва, улица

№ п/п	Наименование	Инв.№	Год выпуска	Цена нового аналога, руб., с НДС	Источник информации
	862x890x762 Унох ХЕВРС-12EU-C				Хромова, д.36 с.1, тел. 8 (495) 374 68 94, https://restoran-service.ru/catalog/rasstoecnyye_shkafy_kamery/shkaf_rasstoecnyy_ynox_xebpc_12eu_c/
190	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200255	2019	6 611	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55 https://r-komplekt.ru/catalog/shkafy_dlya_odezhdy/shkaf_dlya_odezhdy_metalsiti_shr_12/
191	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200256	2019	6 611	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55 https://r-komplekt.ru/catalog/shkafy_dlya_odezhdy/shkaf_dlya_odezhdy_metalsiti_shr_12/
192	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200257	2019	6 611	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55 https://r-komplekt.ru/catalog/shkafy_dlya_odezhdy/shkaf_dlya_odezhdy_metalsiti_shr_12/
193	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200258	2019	6 611	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55 https://r-komplekt.ru/catalog/shkafy_dlya_odezhdy/shkaf_dlya_odezhdy_metalsiti_shr_12/
194	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200259	2019	6 611	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55 https://r-komplekt.ru/catalog/shkafy_dlya_odezhdy/shkaf_dlya_odezhdy_metalsiti_shr_12/
195	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200260	2019	6 611	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55 https://r-komplekt.ru/catalog/shkafy_dlya_odezhdy/shkaf_dlya_odezhdy_metalsiti_shr_12/
196	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200261	2019	6 611	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55 https://r-komplekt.ru/catalog/shkafy_dlya_odezhdy/shkaf_dlya_odezhdy_metalsiti_shr_12/
197	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200262	2019	6 611	"Ресторан комплект", Московская обл. г. Люберцы, ул. Красноармейская, 21, тел. 8 (499) 110-34-55 https://r-komplekt.ru/catalog/shkafy_dlya_odezhdy/shkaf_dlya_odezhdy_metalsiti_shr_12/
198	Шпилька под лоток 600/400 шаг 90 мм Rosinox Ш18-6/4 СТАНДАР 646x435x1800	101220191200223	2019	16 616	ООО "Мельница", г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корпус Г, подъезд 1, этаж 3, пом. Г307, тел. 7-495-150-40-00, https://entero.ru/item/33232

Цены предложений на рынке не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют или ценные бумаги крупных компаний. Определяя цены предложения, продавец обычно изначально закладывает некоторый запас стоимости для последующего торга.

Так как Объектом оценки являются разрозненные единицы оборудования, а не имущественный комплекс, то при расчете рыночной стоимости будут учитываться только макроэкономические факторы, сопутствующие продаже имущества на вторичном рынке.

Скидка при переходе оборудования с первичного на вторичный рынок (Квтор) принята на уровне 0,870⁹, равная среднему значению доверительно интервала для скидки при "переходе на вторичный рынок" для серийного оборудования широкого профиля и инструмента, инвентаря, приборов.

Расчет рыночной стоимости части движимого имущества методом равноэффективного аналога представлен ниже в таблице.

Таблица 6.5

№	Наименование Объекта оценки	Инв. №	количес- тво	Цена нового аналога, руб., с НДС	И, %	Квтор	Рыночная стоимость, руб., с НДС
---	-----------------------------	--------	-----------------	----------------------------------	------	-------	---------------------------------

⁹ Справочник Оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка машин и оборудования по редакции Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019, стр. 48.

№	Наименование Объекта оценки	Инв. №	количество	Цена нового аналога, руб., с НДС	И, %	Квотр	Рыночная стоимость, руб., с НДС
9	Грузовой подъемник ПГ-М-100	101220200100008	1	123 250	39,57%	0,87	64 798
10	Консоль НБМКС-12/БПИКАРТ-И7222	101220191200005	1	101 400	41,16%	0,87	51 904
13	Торшер Элегия 2хЕ14	101220191200008	1	28 000	39,57%	0,87	14 721
14	Торшер Элегия 2хЕ14	101220191200009	1	28 000	39,57%	0,87	14 721
15	Торшер Элегия 2хЕ14	101220191200010	1	28 000	39,57%	0,87	14 721
16	Торшер Элегия 2хЕ14	101220191200011	1	28 000	39,57%	0,87	14 721
17	Торшер Элегия 2хЕ14	101220191200012	1	28 000	39,57%	0,87	14 721
28	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200024	1	15 005	39,57%	0,87	7 889
29	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200025	1	15 005	39,57%	0,87	7 889
30	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200026	1	15 005	39,57%	0,87	7 889
31	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200027	1	15 005	39,57%	0,87	7 889
32	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200028	1	15 005	39,57%	0,87	7 889
33	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200029	1	11 820	39,57%	0,87	6 214
34	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200030	1	11 820	39,57%	0,87	6 214
35	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200031	1	11 820	39,57%	0,87	6 214
36	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200032	1	11 820	39,57%	0,87	6 214
37	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200033	1	11 820	39,57%	0,87	6 214
38	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200034	1	11 820	39,57%	0,87	6 214
39	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200035	1	11 820	39,57%	0,87	6 214
40	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200036	1	11 820	39,57%	0,87	6 214
41	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200037	1	11 820	39,57%	0,87	6 214
42	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200038	1	11 820	39,57%	0,87	6 214
43	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200039	1	11 820	39,57%	0,87	6 214
44	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200040	1	11 820	39,57%	0,87	6 214
47	Стол из иск. ротанга 01-70x70 Light	00-000005	2	20 000	39,57%	0,87	21 030
48	Кресло из иск. ротанга 05-Beige	00-000007	5	5 850	39,57%	0,87	15 378
49	Стул Катрин орех 440x480x770 А-5176	00-000896	12	11 467	39,57%	0,87	72 345
50	Стул Катрин орех 440x480x770 А-5176	00-000897	32	11 467	36,74%	0,87	201 959
51	Холодильный стол HICOLD GN112/TN (4двери из них 2больших и 2малых) 1835x700x850	101220191200083	1	129 190	39,57%	0,87	67 921
52	Витрина vrtu 1835 для стола HICOLD PZ3 Vrtu 1835 1835x385x279	101220191200084	1	42 590	39,57%	0,87	22 392
53	Полка навесная KAYMAN ПН-21/1004 1000x400x145	101220191200085	1	3 845	39,57%	0,87	2 022
54	Полка навесная KAYMAN ПН-21/1504 1500x400x145	101220191200086	1	5 260	39,57%	0,87	2 765
55	Плита индукционная Indokor IN7000 D 390x713x123	101220191200087	1	41 148	46,72%	0,87	19 074
56	Стол разделочный без борта СП-130/30/430	101220191200088	1	17 128	39,57%	0,87	9 005
57	Стол разделочный без борта СП-130/30/430	101220191200089	1	17 128	39,57%	0,87	9 005
61	Аппарат для варки электрический, 3x8 л. Hurakan HKN-ЕКТ60 590x540x450	101220191200132	1	17 413	46,72%	0,87	8 072
62	Аппарат для запайки контейнеров ручной Vassilii 0-160312 310x620x770	101220191200238	1	48 100	46,72%	0,87	22 297
63	Барная станция 1200x600x850 мм. HiCold НБМКС-12/БПИК	101220191200128	1	101 400	39,57%	0,87	53 311
64	Барная станция 1200x600x850 мм. HiCold НБМКС-12/БПИК	101220191200129	1	101 400	39,57%	0,87	53 311
65	Блендер 2 л. нерж. Стакан Vema FR2055	101220191200239	1	45 243	39,57%	0,87	23 786
66	Блендер 0,9 л. титан, серия BarBoss Advance Vita-Mix VM58665 (art. VM 58665)	101220191200241	1	121 499	39,57%	0,87	63 878
72	Весы электронные настольные CAS DL-150 420x655x710	101220191200102	1	21 569	28,68%	0,87	13 383
73	Дегидратор 6 решеток Hurakan HKN-DHD6 300x360x390	101220191200131	1	13 353	39,57%	0,87	7 020
74	Душирующее устройство со смесителем CanCan СС.МТ02	101220191200104	1	15 013	39,57%	0,87	7 893
75	Душирующее устройство со смесителем CanCan СС.МТ02	101220191200105	1	15 013	39,57%	0,87	7 893
76	Жироуловитель под мойку серия Профи "5-й Элемент" ПЭ-0,5-50 Профи 520x470x370	101220191200091	1	16 000	39,57%	0,87	8 412
77	Жироуловитель под мойку серия Профи "5-й Элемент" ПЭ-1,0-80 Профи 720x470x420	101220191200092	1	16 000	39,57%	0,87	8 412
78	Жироуловитель под мойку ПромСток ООО EVO СТОК 0,5- 50 520x470x370	101220191200244	1	9 503	39,57%	0,87	4 996
79	Жироуловитель под мойку ПромСток ООО EVO СТОК 0,5- 50 520x470x370	101220191200245	1	9 503	39,57%	0,87	4 996
80	Зонт вытяжной пристенный Промстрой PR1010 1000x1000x450	101220191200246	1	28 724	42,86%	0,87	14 280
81	Зонт приточновытяжной островной с подветкой Rosinox ЗПВОл-1616 1600x1600x350	101220191200154	1	36 320	42,86%	0,87	18 056

№	Наименование Объекта оценки	Инв. №	количество	Цена нового аналога, руб., с НДС	И, %	Квотр	Рыночная стоимость, руб., с НДС
82	Зонт приточновытяжной пристенный с подсветкой Rosinox ЗПВПл-1010 1000x1000x350	101220191200155	1	26 649	42,86%	0,87	13 248
83	Зонт приточновытяжной пристенный с подсветкой Rosinox ЗПВПл-1012 1000x1200x350	101220191200156	1	18 720	42,86%	0,87	9 306
87	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200226	1	7 645	71,61%	0,87	1 888
88	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200227	1	7 645	71,61%	0,87	1 888
89	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200228	1	7 645	71,61%	0,87	1 888
90	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200229	1	7 645	71,61%	0,87	1 888
91	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200230	1	7 645	71,61%	0,87	1 888
92	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200231	1	7 645	71,61%	0,87	1 888
93	Коптильня электрическая Сиком КР-1.30 560x500x340	101220191200269	1	63 068	46,72%	0,87	29 235
94	Куттер 2 скорости Robot coupe R4 226x304x440	101220191200145	1	164 594	51,30%	0,87	69 734
95	Ломтерезка наклонная Airhot SL300 460x570x395	101220191200095	1	35 800	46,72%	0,87	16 595
96	Льдогенератор кубики 120 кг/сут. Hoshizaki IM-130NE-HC 704x506x1200	101220191200130	1	636 059	51,30%	0,87	269 481
97	Машина стаканомоечная Dühr S.p.A. G835+DP+DD (art. 915692) 400x495x585	101220191200108	1	122 590	34,28%	0,87	70 095
98	Машина посудомоечная купольная с помпой, дозатором Dühr S.p.A. HT11+DD+DP 720x735x1470	101220191200109	1	331 620	34,28%	0,87	189 616
99	Миксер планетарный настольный 4,83 л., красный KitchenAid 5KPM5ER 420x350x275	101220191200133	1	59 990	51,30%	0,87	25 416
100	Миксер планетарный на 20 литров, 7 скоростей, механический вариатор скорости Sigma S.r.l BM20 600x710x840	101220191200232	1	292 865	51,30%	0,87	124 079
101	Моноблок низкотемпературный Север BGM 117 S (art. 1119008) 1062x650x800	101220191200263	1	96 783	39,57%	0,87	50 883
102	Моноблок среднетемпературный Север MGM 107 S 480x370x795	101220191200264	1	118 361	39,57%	0,87	62 228
103	Мясорубка, полный унгер Arach ATS22UT UNGER 3Ф 470x240x510	101220191200271	1	95 688	51,30%	0,87	40 540
104	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	101220191200252	1	1 783	39,57%	0,87	937
105	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	101220191200253	1	1 783	39,57%	0,87	937
106	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	101220191200254	1	1 783	39,57%	0,87	937
107	Овощерезка с набором дисков 1960 (5шт) Robot coupe CL50 +1960 350x320x590	101220191200143	1	184 266	39,57%	0,87	96 877
108	Паллет 1200x800x150 мм (сплошной на 3-х полозьях) Россия TR 1208-1	101220191200250	1	4 796	39,57%	0,87	2 521
109	Печь микроволновая MenuMaster RCS511TS 559x438x350	101220191200136	1	76 995	46,72%	0,87	35 691
110	Печь конвекционная электрическая, 4 противня UnoX XEBC-04EU-E1R 860x957x675	101220191200235	1	217 876	46,72%	0,87	100 995
111	Печь конвекционная электрическая, 10 противней UnoX XEBC-10EU-E1R 860x957x1163	101220191200236	1	385 532	46,72%	0,87	178 712
112	Пистолет коптильный PolyScience THE SMOKING GUN PRO 254x89x292	101220191200142	1	17 047	46,72%	0,87	7 902
113	Плита индукционная 4x3 кВт, открытый стенд Кобор I7-4S 700x700x870	101220191200243	1	115 841	46,72%	0,87	53 698
114	Поддон в уборочную 2 борта Rosinox BM-4.5/4.5-2 H700 500x500x700	101220191200146	1	11 500	39,57%	0,87	6 046
115	Подставка под шкаф пекарский Итерма СП-200/860/698/700- 01 860x690x700	101220191200242	1	31 726	39,57%	0,87	16 680
125	Рукомойник напольный автономный Finist РАН 20 нерж. 600x500x850	101220191200112	1	72 820	39,57%	0,87	38 285
126	Рукомойник -настенное крепление 400x400x200 мм Rosinox P4/4	101220191200180	1	8 500	39,57%	0,87	4 469
127	Рукомойник -настенное крепление 400x400x200 мм Rosinox P4/4	101220191200181	1	8 500	39,57%	0,87	4 469
129	Сковорода электрическая, комбинированная, нейтральный шкаф Arach APTE-77PLR 700x700x850	101220191200096	1	186 573	46,72%	0,87	86 485
130	Смеситель хирургический -локтевой 40 мм Россия К-40H-RUS	101220191200247	1	2 300	39,57%	0,87	1 209
131	Смеситель хирургический -локтевой 40 мм Россия К-40H-RUS	101220191200248	1	2 300	39,57%	0,87	1 209
132	Смеситель хирургический -локтевой 40 мм Россия К-40H-RUS	101220191200249	1	2 300	39,57%	0,87	1 209
133	Соковыжималка для цитрусовых Vema SP2072L 280x480x460	101220191200240	1	61 901	39,57%	0,87	32 544

№	Наименование Объекта оценки	Инв. №	количество	Цена нового аналога, руб., с НДС	И, %	Квотр	Рыночная стоимость, руб., с НДС
134	Сплит-система среднетемпературная Север MGS 103 S 720x530x870	101220191200265	1	65 330	42,86%	0,87	32 478
158	Стол холодильный, 2 двери HiCold GN 11/TN 1390x700x850	101220191200119	1	89 990	39,57%	0,87	47 312
159	Стол холодильный, 1 дверь+2 ящика, нижний агрегат HiCold GNE 12/TN 1000x700x850	101220191200125	1	104 190	39,57%	0,87	54 778
160	Стол холодильный, 2 двери HiCold SN 11/TN 1390x600x850	101220191200127	1	89 990	39,57%	0,87	47 312
161	Стол без борта с обвязкой с 3-х сторон Rosinox C 10/7 1000x700x850	101220191200182	1	6 020	39,57%	0,87	3 165
162	Стол с бортом с обвязкой Rosinox СБ 6/6 600x600x850	101220191200186	1	4 495	39,57%	0,87	2 363
164	Стол для сб/отходов 900x600x850 Rosinox СО 9/6	101220191200201	1	5 307	39,57%	0,87	2 790
165	Стол для сб/отходов 1000x700x850 мм. Rosinox СО-П 10/7	101220191200202	1	6 020	39,57%	0,87	3 165
175	Сшиватель пакетов CAS G'NT-300/2 435x100x175	101220191200103	1	9 395	39,57%	0,87	4 939
176	Термостат нагревающий погружной Arach ASV2 130x260x380	101220191200097	1	66 655	46,72%	0,87	30 898
177	Тестомес спиральный со съемной дежой 42 л. Fimar 38/CN 2 V (380) 480x800x730	101220191200111	1	155 821	46,72%	0,87	72 230
178	Умягчитель воды 12 л. DVA DVA 12 190x255x500	101220191200106	1	7 634	39,57%	0,87	4 014
179	Умягчитель воды 12 л. DVA DVA 12 190x255x500	101220191200107	1	7 634	39,57%	0,87	4 014
180	Упаковщик вакуумный Henkelman B.V. Mini Jumbo 330x450x295	101220191200118	1	196 446	39,57%	0,87	103 281
181	Фритюрница электрическая настольная, 8 л. Bartscher A162800E 265x430x340	101220191200101	1	13 102	46,72%	0,87	6 073
182	Шкаф холодильный для вина 33 л., черный Dunavox DAT-12.33C 590x252x15	101220191200110	1	19 899	39,57%	0,87	10 462
183	Шкаф холодильный для вина 395 л. Liebherr WKb 4212 600x739x1650	101220191200135	1	160 000	39,57%	0,87	84 120
184	Шкаф морозильный 700 л.735x884x2064 Polair СВ107-S	101220191200137	1	99 507	39,57%	0,87	52 316
185	Шкаф холодильный 500 л. 697x695x2028 Polair СМ105-S	101220191200138	1	63 184	39,57%	0,87	33 219
186	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair СМ107-S	101220191200139	1	99 507	39,57%	0,87	52 316
187	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair СМ107-S	101220191200140	1	99 507	39,57%	0,87	52 316
188	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair СМ107-S	101220191200141	1	99 507	39,57%	0,87	52 316
189	Шкаф расстойный с увлажнением 862x890x762 Упох ХЕВРС-12EU-C	101220191200237	1	110 685	39,57%	0,87	58 192
190	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200255	1	6 611	39,57%	0,87	3 476
191	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200256	1	6 611	39,57%	0,87	3 476
192	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200257	1	6 611	39,57%	0,87	3 476
193	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200258	1	6 611	48,50%	0,87	2 962
194	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200259	1	6 611	39,57%	0,87	3 476
195	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200260	1	6 611	39,57%	0,87	3 476
196	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200261	1	6 611	39,57%	0,87	3 476
197	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200262	1	6 611	39,57%	0,87	3 476
198	Шпилька под лоток 600/400 шаг 90 мм Rosinox Ш18-6/4 СТАНДАР 646x435x1800	101220191200223	1	16 616	39,57%	0,87	8 736

6.5.3. Расчёт части объектов движимого имущества методом индексации балансовой стоимости

Сущность метода заключается в пересчете (индексировании) балансовой стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации контрактной стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата ввода в эксплуатацию;
- дата оценки.

В методе индексации значение полной стоимости воспроизводства (восстановительной) на дату оценки получают путем умножения контрактной стоимости (первоначальной или восстановительной) на корректирующий индекс:

$$S = S_n \times X / \text{кор}, \text{ где:}$$

S_n — первоначальная (восстановительная) стоимость на момент приобретения (последней переоценки);

/кор — корректирующий индекс (индекс-дефлятор).

Согласно <https://www.fedstat.ru/> индексы к предыдущему месяцу составляют

Таблица 6.6

Дата	США	Китай	Еврозона	Россия	USD	EUR	CNY
01.02.2023	1,028	1,155	1,115	1,092	70,5174	76,3004	10,4259
01.01.2023	1,028	1,163	1,104	1,101	70,3375	75,6553	9,8949
01.12.2022	1,021	1,170	1,113	1,109	60,8803	63,0504	8,5375
01.11.2022	1,026	1,183	1,142	1,016	61,6229	61,1196	8,3947
01.10.2022	1,023	1,196	1,126	1,053	55,2987	52,7379	8,1553
01.09.2022	1,021	1,187	1,076	1,004	60,2386	60,2141	8,7261
01.08.2022	1,017	1,164	1,036	1,019	61,3101	62,5695	9,2164
01.07.2022	1,022	1,122	1,025	1,019	52,5123	54,6405	8,2890
01.06.2022	1,011	1,061	1,014	1,021	61,6069	62,7397	9,4070
01.05.2022	1,008	1,064	1,007	0,979	71,0237	74,5589	10,8518
01.04.2022	1,014	1,083	0,530	0,914	83,4097	92,4930	13,1569
01.03.2022	1,028	1,518	1,164	1,101	93,5589	104,4772	14,8243
01.02.2022	1,019	1,430	1,112	0,972	77,4702	86,5032	12,1789
01.01.2022	1,014	1,339	1,083	0,790	74,2926	84,0695	11,6503
01.12.2021	1,010	1,236	1,065	1,138	74,8926	84,8234	11,7547
01.11.2021	1,005	1,107	1,011	1,008	70,5200	82,2898	11,0188
01.10.2021	1,007	1,095	1,025	1,048	72,6642	84,3050	11,2442
01.09.2021	1,010	1,090	1,014	1,036	73,2781	86,6660	11,3367
01.08.2021	1,010	1,088	1,013	1,013	73,1388	86,9913	11,3290
01.07.2021	1,008	1,090	1,009	0,999	72,7234	86,5118	11,2545
01.06.2021	1,006	1,068	1,011	1,021	73,2965	89,3778	11,5219
01.05.2021	1,010	1,044	1,005	0,977	74,8451	90,5850	11,5657
01.04.2021	1,005	1,017	1,017	0,962	75,6373	88,7452	11,5385
01.03.2021	1,013	1,003	1,009	1,136	74,4373	90,3743	11,5232
01.02.2021	1,003	0,996	1,004	0,995	76,2527	92,2963	11,8024
01.01.2021	1,001	0,985	1,004	0,787	73,8757	90,7932	11,2956
01.12.2020	1,003	0,979	1,004	1,142	76,1999	91,2037	11,5754
01.11.2020	1,004	0,979	1,001	1,012	79,3323	92,6284	11,8403
01.10.2020	1,003	0,980	1,007	1,044	78,7847	92,4302	11,5671

Цепной индекс

Таблица 6.7

Дата	США	Китай	Еврозона	Россия	USD	EUR	CNY
01.02.2023	1,028	1,155	1,115	1,092	70,5174	76,3004	10,4259
01.01.2023	1,057	1,343	1,231	1,202	70,3375	75,6553	9,8949
01.12.2022	1,079	1,572	1,370	1,333	60,8803	63,0504	8,5375
01.11.2022	1,107	1,859	1,565	1,355	61,6229	61,1196	8,3947
01.10.2022	1,132	2,224	1,762	1,426	55,2987	52,7379	8,1553
01.09.2022	1,156	2,639	1,896	1,432	60,2386	60,2141	8,7261
01.08.2022	1,176	3,072	1,964	1,459	61,3101	62,5695	9,2164
01.07.2022	1,202	3,447	2,013	1,487	52,5123	54,6405	8,2890
01.06.2022	1,215	3,657	2,041	1,518	61,6069	62,7397	9,4070
01.05.2022	1,225	3,892	2,055	1,486	71,0237	74,5589	10,8518
01.04.2022	1,242	4,214	1,089	1,359	83,4097	92,4930	13,1569
01.03.2022	1,277	6,398	1,268	1,496	93,5589	104,4772	14,8243
01.02.2022	1,301	9,149	1,410	1,454	77,4702	86,5032	12,1789
01.01.2022	1,319	12,250	1,527	1,149	74,2926	84,0695	11,6503
01.12.2021	1,332	15,141	1,626	1,307	74,8926	84,8234	11,7547
01.11.2021	1,339	16,761	1,644	1,318	70,5200	82,2898	11,0188
01.10.2021	1,348	18,353	1,685	1,381	72,6642	84,3050	11,2442
01.09.2021	1,362	20,005	1,709	1,431	73,2781	86,6660	11,3367
01.08.2021	1,375	21,766	1,731	1,449	73,1388	86,9913	11,3290
01.07.2021	1,386	23,724	1,747	1,448	72,7234	86,5118	11,2545
01.06.2021	1,395	25,338	1,766	1,478	73,2965	89,3778	11,5219
01.05.2021	1,409	26,453	1,775	1,444	74,8451	90,5850	11,5657
01.04.2021	1,416	26,902	1,805	1,389	75,6373	88,7452	11,5385
01.03.2021	1,434	26,983	1,821	1,578	74,4373	90,3743	11,5232

Расчет индекса роста цен производителей рассчитывался путем перемножения индексов от даты приобретения до даты оценки.

Так как Объектом оценки являются разрозненные единицы оборудования, а не имущественный комплекс, то при расчете рыночной стоимости будут учитываться только макроэкономические факторы, сопутствующие продаже имущества на вторичном рынке.

Скидка при переходе оборудования с первичного на вторичный рынок (Квтор) принята на уровне 0,870¹⁰, равная среднему значению доверительно интервала для скидки при "переходе на вторичный рынок" для серийного оборудования широкого профиля и инструмента, инвентаря, приборов.

Расчет рыночной стоимости части движимого имущества методом индексации балансовой стоимости представлен ниже в таблице.

¹⁰ Справочник Оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка машин и оборудования по редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019, стр. 48.

Таблица 6.8

Наименование Объекта оценки	Инв. №	количество	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию	Индекс	Затраты на замещение, руб. без учета НДС	Затраты на замещение, руб. с НДС	И, %	Квотр	Рыночная стоимость, руб., с НДС
Сервиз столовый винтажный Haviland Limoges (Франция) из 60 предметов	00-000000001772	1	65 000,00	23.12.2019	1,396	90 730,97	108 877	28,68%	0,87	67 554
Стулья компл.	101220200100002	1	17 553,33	23.12.2019	1,396	24 502,01	29 402	39,57%	0,87	15 458
Стулья компл.	101220200100003	1	17 553,34	23.12.2019	1,396	24 502,02	29 402	39,57%	0,87	15 458
Стулья компл.	101220200100004	1	17 553,34	23.12.2019	1,396	24 502,02	29 402	39,57%	0,87	15 458
Стулья компл.	101220200100005	1	17 553,33	23.12.2019	1,396	24 502,01	29 402	39,57%	0,87	15 458
Стулья компл.	101220200100006	1	17 553,33	23.12.2019	1,396	24 502,01	29 402	39,57%	0,87	15 458
Стулья компл.	101220200100007	1	17 553,33	23.12.2019	1,396	24 502,01	29 402	39,57%	0,87	15 458
Стол на деревянной резной ноге	101220200100001	1	134 043,00	23.12.2019	1,396	187 105,41	224 526	28,68%	0,87	139 309
Гардеробная система на 56 мест	101220191200006	1	230 938,00	23.12.2019	1,396	322 357,37	386 829	39,57%	0,87	203 374
Книжный шкаф	101220191200007	1	55 000,00	23.12.2019	1,396	76 772,36	92 127	39,57%	0,87	48 435
Буфет с зеркальным набором	101220191200013	1	84 000,00	23.12.2019	1,396	117 252,33	140 703	28,68%	0,87	87 300
Резная настенная вешалка	101220191200014	1	8 000,00	23.12.2019	1,396	11 166,89	13 400	28,68%	0,87	8 314
Стол письменный	101220191200015	1	45 700,00	23.12.2019	1,396	63 790,85	76 549	28,68%	0,87	47 495
Диван	101220191200016	1	55 000,00	23.12.2019	1,396	76 772,36	92 127	39,57%	0,87	48 435
Пепельница Оникс	101220191200017	1	15 600,00	23.12.2019	1,396	21 775,43	26 131	28,68%	0,87	16 213
Дубовый поставец	101220191200018	1	86 887,00	23.12.2019	1,396	121 282,18	145 539	28,68%	0,87	90 301
Люстра на одну лампу	101220191200019	1	12 630,00	23.12.2019	1,396	17 629,73	21 156	39,57%	0,87	11 123
Стилизованный осветительный прибор и абажур	101220191200021	1	35 790,00	23.12.2019	1,396	49 957,87	59 949	39,57%	0,87	31 518
Диван двухместный 1350x950x1160	101220191200022	1	57 300,00	23.12.2019	1,396	79 982,84	95 979	39,57%	0,87	50 461
Диван двухместный 1350x950x1160	101220191200023	1	57 300,00	23.12.2019	1,396	79 982,84	95 979	39,57%	0,87	50 461
Шторы декоративные и ламбрекен на коробе	101220191200041	1	101 860,00	23.12.2019	1,396	142 182,41	170 619	39,57%	0,87	89 703
Шторы комплект из 3-х полотен	101220191200044	1	48 566,00	23.12.2019	1,396	67 791,39	81 350	39,57%	0,87	42 769
Консоль и зеркало, комплект	101220191200090	1	91 200,00	23.12.2019	1,396	127 302,53	152 763	28,68%	0,87	94 783
Консоль в стиле ампир АРТ-И4809	101220191200042	1	32 050,00	23.12.2019	1,396	44 737,35	53 685	28,68%	0,87	33 309
Лампа настольная винтажная АРТ-И3086	101220191200043	1	29 750,00	23.12.2019	1,396	41 526,87	49 832	28,68%	0,87	30 919
Ванна котломоечная 1 гнездовая сварная, мойка 1000x700x850 Rosinox КМ1-100/7	101220191200157	1	23 427,84	23.12.2019	1,396	32 702,01	39 242	39,57%	0,87	20 632
Ванна моечная, с бортом, с полкой, 1 секц. 400x400x250 Rosinox ВЦП 6/6	101220191200148	1	14 677,68	23.12.2019	1,396	20 488,00	24 586	39,57%	0,87	12 926
Ванна моечная, 1 цельнотянутая мойка 500x500x300 Rosinox ВЦП 6/7 600x700x850	101220191200149	1	14 919,84	23.12.2019	1,396	20 826,02	24 991	39,57%	0,87	13 139
Ванна моечная, 1 цельнотянутая мойка 500x500x300 Rosinox ВЦП 6/7 600x700x850	101220191200150	1	14 919,84	23.12.2019	1,396	20 826,02	24 991	39,57%	0,87	13 139
Ванна цельнотянутая 1 секц. левая (мойка 400x400x250) Rosinox ВЦП1 10/6 левая 1000x600x850	101220191200151	1	14 907,42	23.12.2019	1,396	20 808,69	24 970	39,57%	0,87	13 128
Камера 80 1860x2160x2200 мм Север НТ-РДО 18,6/21,6/22	101220191200266	1	87 625,30	23.12.2019	1,396	122 312,75	146 775	39,57%	0,87	77 167

Наименование Объекта оценки	Инв. №	количество	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию	Индекс	Затраты на замещение, руб. без учета НДС	Затраты на замещение, руб. с НДС	И, %	Квотр	Рыночная стоимость, руб., с НДС
Камера 80 1260x1260x2200 мм Север СТ-РДО 12,6/12,6/22	101220191200267	1	84 086,22	23.12.2019	1,396	117 372,68	140 847	39,57%	0,87	74 050
Камера 80 1860x2160x2200 мм Север СТ-РДО 18,6/21,6/22	101220191200268	1	60 837,33	23.12.2019	1,396	84 920,46	101 905	39,57%	0,87	53 576
Полка настольная, 2 яр. 1390x400x1000 Rosinox ПГ2 13,9/4/10	101220191200163	1	9 890,14	23.12.2019	1,396	13 805,26	16 566	39,57%	0,87	8 710
Полка настольная 1300x300x800 мм 2-х ярусная Rosinox ПГ2 13/3/8	101220191200164	1	8 571,83	23.12.2019	1,396	11 965,08	14 358	39,57%	0,87	7 549
Полка тепловая, 2-х ярусная Rosinox ПГ12 8/3/8 740x605x915	101220191200169	1	25 843,96	23.12.2019	1,396	36 074,58	43 289	39,57%	0,87	22 759
Полка сплошная настенная 2-х ярусная Rosinox ПН-7/3 700x300x600	101220191200170	1	7 260,94	23.12.2019	1,396	10 135,26	12 162	39,57%	0,87	6 394
Полка сплошная настенная 2-х ярусная Rosinox ПН-7/3 700x300x600	101220191200171	1	7 260,95	23.12.2019	1,396	10 135,28	12 162	39,57%	0,87	6 394
Полка-косынка сплошная 1000x400x300 Rosinox ПС 10/4/3	101220191200172	1	5 378,80	23.12.2019	1,396	7 508,06	9 010	39,57%	0,87	4 737
Полка-косынка сплошная 1400x300x300 мм. Rosinox ПС 14/3/3	101220191200173	1	5 130,44	23.12.2019	1,396	7 161,38	8 594	39,57%	0,87	4 518
Полка-косынка сплошная 900x300x300 мм Rosinox ПС 9/3/3	101220191200178	1	4 768,77	23.12.2019	1,396	6 656,54	7 988	39,57%	0,87	4 200
Полка-косынка разборная 900x400x300 Rosinox ПС 9/4	101220191200179	1	4 892,94	23.12.2019	1,396	6 829,86	8 196	39,57%	0,87	4 309
Стол обеденный винтажный	101220191200020	1	69 550,00	23.12.2019	1,396	97 082,14	116 499	28,68%	0,87	72 283
Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200188	1	20 653,94	23.12.2019	1,396	28 830,03	34 596	39,57%	0,87	18 189
Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200189	1	20 653,94	23.12.2019	1,396	28 830,03	34 596	39,57%	0,87	18 189
Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200190	1	20 653,94	23.12.2019	1,396	28 830,03	34 596	39,57%	0,87	18 189
Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200191	1	20 653,94	23.12.2019	1,396	28 830,03	34 596	39,57%	0,87	18 189
Стеллаж 4 перф. полок 1000x700x1800мм. Rosinox СНС 10/7-4 ПП	101220191200192	1	18 960,41	23.12.2019	1,396	26 466,10	31 759	39,57%	0,87	16 697
Стеллаж 4 перф. полок 1000x700x1800мм. Rosinox СНС 10/7-4 ПП	101220191200193	1	18 960,41	23.12.2019	1,396	26 466,10	31 759	39,57%	0,87	16 697
Стеллаж 6 сплош. полок. 1100x500x2200 Rosinox СНС 11/5-6	101220191200194	1	19 939,12	23.12.2019	1,396	27 832,24	33 399	39,57%	0,87	17 559
Стеллаж 6 сплош. полок. 1100x500x2200 Rosinox СНС 11/5-6	101220191200195	1	19 939,12	23.12.2019	1,396	27 832,24	33 399	39,57%	0,87	17 559
Стеллаж 4 перф. полок 1200x400x1800мм. Rosinox СНС 12/4-4 ПП	101220191200196	1	16 565,26	23.12.2019	1,396	23 122,80	27 747	39,57%	0,87	14 588
Стеллаж 4 перф. полок 1200x700x1800 мм. Rosinox СНС 12/7-4 ПП	101220191200197	1	21 196,46	23.12.2019	1,396	29 587,31	35 505	39,57%	0,87	18 667
Стеллаж 6 сплош. полок. 1300x600x2200 мм. Rosinox СНС 13/6-6	101220191200198	1	24 245,91	23.12.2019	1,396	33 843,92	40 613	39,57%	0,87	21 352
Стеллаж 6 сплош. полок. 800x500x2200 Rosinox СНС 8/5-6	101220191200199	1	16 727,47	23.12.2019	1,396	23 349,22	28 019	39,57%	0,87	14 731

Наименование Объекта оценки	Инв. №	количество	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Дата ввода в эксплуатацию	Индекс	Затраты на замещение, руб. без учета НДС	Затраты на замещение, руб. с НДС	И, %	Квотр	Рыночная стоимость, руб., с НДС
Стеллаж 6 сплош. полки 900x600x2200 Rosinox СНС 9/6-6	101220191200200	1	19 445,50	23.12.2019	1,396	27 143,22	32 572	39,57%	0,87	17 125
Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1000x600x1800мм. Rosinox СРСн 10/6-4	101220191200217	1	12 787,81	23.12.2019	1,396	17 850,01	21 420	39,57%	0,87	11 262
Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1000x600x1800мм. Rosinox СРСн 10/6-4	101220191200218	1	12 787,81	23.12.2019	1,396	17 850,01	21 420	39,57%	0,87	11 262
Стеллаж разборный, 5 сплошных полок 1400x500x2200мм. Rosinox СРСн 14/5-5	101220191200219	1	17 789,23	23.12.2019	1,396	24 831,29	29 798	39,57%	0,87	15 666
Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1500x600x1800мм. Rosinox СРСн 15/6-4	101220191200220	1	17 571,13	23.12.2019	1,396	24 526,86	29 432	39,57%	0,87	15 474
Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1500x600x1800мм. Rosinox СРСн 15/6-4	101220191200221	1	17 571,13	23.12.2019	1,396	24 526,86	29 432	39,57%	0,87	15 474
Стик-блендер с насадкой венчиком Robot coupe СМР300 Combi 125x125x700	101220191200144	1	41 880,49	23.12.2019	1,396	58 459,35	70 151	39,57%	0,87	36 882
Стойка-шпилька на 18 уровней загрузка по узкой стороне Rosinox Ш18-GN1/1(загрузка по узкой стороне) 372x575x1800	101220191200224	1	16 061,55	23.12.2019	1,396	22 419,69	26 904	39,57%	0,87	14 145
Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	10122191200159	1	17 310,34	23.12.2019	1,396	24 162,83	28 995	39,57%	0,87	15 244
Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	101220191200160	1	17 310,34	23.12.2019	1,396	24 162,83	28 995	39,57%	0,87	15 244
Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	101220191200161	1	17 310,34	23.12.2019	1,396	24 162,83	28 995	39,57%	0,87	15 244
Стол входной с 2 ваннами Rosinox СВЦОО 11/7 ПРАВЫЙ ЗАЦЕП 1100x750x850	101220191200187	1	27 623,64	23.12.2019	1,396	38 558,76	46 271	39,57%	0,87	24 327
Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 11/6 1100x600x850	101220191200205	1	9 168,69	23.12.2019	1,396	12 798,22	15 358	39,57%	0,87	8 074
Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 14/6 1400x600x850	101220191200208	1	10 360,04	23.12.2019	1,396	14 461,18	17 353	39,57%	0,87	9 124
Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	101220191200210	1	7 089,42	23.12.2019	1,396	9 895,85	11 875	39,57%	0,87	6 243
Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	101220191200211	1	7 089,42	23.12.2019	1,396	9 895,85	11 875	39,57%	0,87	6 243
Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	101220191200212	1	7 089,42	23.12.2019	1,396	9 895,85	11 875	39,57%	0,87	6 243
Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 7/7 700x700x850	101220191200213	1	7 999,82	23.12.2019	1,396	11 166,64	13 400	39,57%	0,87	7 045
Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 8/6 800x600x850	101220191200214	1	7 752,23	23.12.2019	1,396	10 821,04	12 985	39,57%	0,87	6 827
Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 8/7 800x700x850	101220191200215	1	8 572,61	23.12.2019	1,396	11 966,17	14 359	39,57%	0,87	7 549
Стол тепловой закрытый с 3-х сторон, двери распашные Rosinox ТСДР 14/7 1400x700x850	101220191200222	1	54 297,90	23.12.2019	1,396	75 792,33	90 951	39,57%	0,87	47 817

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого движимого имущества, можно сделать вывод о том, что:

рыночная стоимость движимого имущества, рассчитанная в рамках затратного подхода, с учётом НДС, составляет:

5 798 168 (пять миллионов семьсот девяносто восемь тысяч сто шестьдесят семь) рублей.

6.5.4. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости движимого имущества

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов нами была определена итоговая величина рыночной стоимости движимого имущества по состоянию на дату оценки (с учетом принятых ограничений и допущений), которая составляет:

5 798 168 (пять миллионов семьсот девяносто восемь тысяч сто шестьдесят семь) рублей,
в том числе:

Таблица 6.9

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	количество	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб., без НДС
1	Сервис: столовый винтажный Naviland Limoges (Франция) из 60 предметов	00-000000001772	1	67 554	56 294,81
2	Стулья компл.	101220200100002	1	15 458	12 881,88
3	Стулья компл.	101220200100003	1	15 458	12 881,89
4	Стулья компл.	101220200100004	1	15 458	12 881,89
5	Стулья компл.	101220200100005	1	15 458	12 881,88
6	Стулья компл.	101220200100006	1	15 458	12 881,88
7	Стулья компл.	101220200100007	1	15 458	12 881,88
8	Стол на деревянной резной ноге	101220200100001	1	139 309	116 091,15
9	Грузовой подъемник ПГ-М-100	101220200100008	1	64 798	53 998,70
10	Консоль НБМКС-12/6БПКАРТ-И7222	101220191200005	1	51 904	43 253,52
11	Гардеробная система на 56 мест	101220191200006	1	203 374	169 478,74
12	Книжный шкаф	101220191200007	1	48 435	40 362,91
13	Торшер Элегия 2xE14	101220191200008	1	14 721	12 267,45
14	Торшер Элегия 2xE14	101220191200009	1	14 721	12 267,45
15	Торшер Элегия 2xE14	101220191200010	1	14 721	12 267,45
16	Торшер Элегия 2xE14	101220191200011	1	14 721	12 267,45
17	Торшер Элегия 2xE14	101220191200012	1	14 721	12 267,45
18	Буфет с зеркальным набором	101220191200013	1	87 300	72 750,21
19	Резная настенная вешалка	101220191200014	1	8 314	6 928,59
20	Стол письменный	101220191200015	1	47 495	39 579,58
21	Диван	101220191200016	1	48 435	40 362,91
22	Пепельница Оникс	101220191200017	1	16 213	13 510,75
23	Дубовый поставец	101220191200018	1	90 301	75 250,57
24	Люстра на одну лампу	101220191200019	1	11 123	9 268,79
25	Стилизованный осветительный прибор и абажур	101220191200021	1	31 518	26 265,25
26	Диван двухместный 1350x950x1160	101220191200022	1	50 461	42 050,82
27	Диван двухместный 1350x950x1160	101220191200023	1	50 461	42 050,82
28	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200024	1	7 889	6 574,04
29	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200025	1	7 889	6 574,04
30	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200026	1	7 889	6 574,04
31	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200027	1	7 889	6 574,04
32	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200028	1	7 889	6 574,04
33	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200029	1	6 214	5 178,62
34	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200030	1	6 214	5 178,62
35	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200031	1	6 214	5 178,62
36	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200032	1	6 214	5 178,62
37	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200033	1	6 214	5 178,62
38	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200034	1	6 214	5 178,62
39	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200035	1	6 214	5 178,62
40	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200036	1	6 214	5 178,62
41	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200037	1	6 214	5 178,62
42	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200038	1	6 214	5 178,62

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	количество	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб., без НДС
43	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200039	1	6 214	5 178,62
44	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200040	1	6 214	5 178,62
45	Шторы декоративные и ламбрекен на коробе	101220191200041	1	89 703	74 752,12
46	Шторы комплект из 3-х полотен	101220191200044	1	42 769	35 641,19
47	Стол из иск. ротанга 01-70x70 Light	00-000005	2	21 030	17 524,93
48	Кресло из иск. ротанга 05-Beige	00-00007	5	15 378	12 815,11
49	Стул Катрин орех 440x480x770 А-5176	00-000896	12	72 345	60 287,52
50	Стул Катрин орех 440x480x770 А-5176	00-000897	32	201 959	168 299,09
51	Холодильный стол HICOLD GN112/TN (4двери из них 2больших и 2малых) 1835x700x850	101220191200083	1	67 921	56 601,15
52	Витрина vrtu 1835 для стола HICOLD PZ3 Vrtu 1835 1835x385x279	101220191200084	1	22 392	18 659,67
53	Полка навесная KAYMAN ПН-21/1004 1000x400x145	101220191200085	1	2 022	1 684,58
54	Полка навесная KAYMAN ПН-21/1504 1500x400x145	101220191200086	1	2 765	2 304,53
55	Плита индукционная Indokor IN7000 D 390x713x123	101220191200087	1	19 074	15 894,97
56	Стол разделочный без борта СП-130/30/430	101220191200088	1	9 005	7 504,18
57	Стол разделочный без борта СП-130/30/430	101220191200089	1	9 005	7 504,18
58	Консоль и зеркало, комплект	101220191200090	1	94 783	78 985,95
59	Консоль в стиле ампир АРТ-И4809	101220191200042	1	33 309	27 757,67
60	Лампа настольная винтажная АРТ-ИЗ086	101220191200043	1	30 919	25 765,70
61	Аппарат для варки электрический, 3x8 л. Hurakan HKN-EKT60 590x540x450	101220191200132	1	8 072	6 726,43
62	Аппарат для запайки контейнеров ручной Vassilii 0-160312 310x620x770	101220191200238	1	22 297	18 580,44
63	Барная станция 1200x600x850 мм. HiCold НБМКС-12/6БПК	101220191200128	1	53 311	44 425,70
64	Барная станция 1200x600x850 мм. HiCold НБМКС-12/6БПК	101220191200129	1	53 311	44 425,70
65	Блендер 2 л. нерж. Стакан Vema FR2055	101220191200239	1	23 786	19 822,01
66	Блендер 0,9 л. тритан, серия BarBoss Advance Vita-Mix VM58665 (art. VM 58665)	101220191200241	1	63 878	53 231,55
67	Ванна котломоечная 1 гнездовая сварная, мойка 1000x700x850 Rosinox КМ1-100/7	101220191200157	1	20 632	17 193,02
68	Ванна моечная, с бортом, с полкой, 1 секц. 400x400x250 Rosinox ВЦ1 6/6	101220191200148	1	12 926	10 771,53
69	Ванна моечная, 1 цельнотянутая мойка 500x500x300 Rosinox ВЦ1 6/7 600x700x850	101220191200149	1	13 139	10 949,24
70	Ванна моечная, 1 цельнотянутая мойка 500x500x300 Rosinox ВЦ1 6/7 600x700x850	101220191200150	1	13 139	10 949,24
71	Ванна цельнотянутая 1 секц. левая (мойка 400x400x250) Rosinox ВЦР1 10/6 левая 1000x600x850	101220191200151	1	13 128	10 940,13
72	Весы электронные напольные CAS DL-150 420x655x710	101220191200102	1	13 383	11 152,23
73	Дегидратор 6 решеток Hurakan HKN-DHD6 300x360x390	101220191200131	1	7 020	5 850,26
74	Душирующее устройство со смесителем CanCan СС.МТ02	101220191200104	1	7 893	6 577,55
75	Душирующее устройство со смесителем CanCan СС.МТ02	101220191200105	1	7 893	6 577,55
76	Жироуловитель под мойку серия Профи "5-й Элемент" ПЭ-0,5-50 Профи 520x470x370	101220191200091	1	8 412	7 009,97
77	Жироуловитель под мойку серия Профи "5-й Элемент" ПЭ-1,0-80 Профи 720x470x420	101220191200092	1	8 412	7 009,97
78	Жироуловитель под мойку ПромСток ООО EVO STOK 0,5- 50 520x470x370	101220191200244	1	4 996	4 163,49
79	Жироуловитель под мойку ПромСток ООО EVO STOK 0,5- 50 520x470x370	101220191200245	1	4 996	4 163,49
80	Зонт вытяжной пристенный Промстрой PR1010 1000x1000x450	101220191200246	1	14 280	11 899,72
81	Зонт приточновытяжной островной с подветкой Rosinox ЗПВОл-1616 1600x1600x350	101220191200154	1	18 056	15 046,57
82	Зонт приточновытяжной пристенный с подветкой Rosinox ЗПВПл-1010 1000x1000x350	101220191200155	1	13 248	11 040,09
83	Зонт приточновытяжной пристенный с подветкой Rosinox ЗПВПл-1012 1000x1200x350	101220191200156	1	9 306	7 755,28
84	Камера 80 1860x2160x2200 мм Север НТ-РДО 18,6/21,6/22	101220191200266	1	77 167	64 305,68
85	Камера 80 1260x1260x2200 мм Север СТ-РДО 12,6/12,6/22	101220191200267	1	74 050	61 708,45
86	Камера 80 1860x2160x2200 мм Север СТ-РДО 18,6/21,6/22	101220191200268	1	53 576	44 646,76
87	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200226	1	1 888	1 573,48
88	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200227	1	1 888	1 573,48
89	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200228	1	1 888	1 573,48
90	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200229	1	1 888	1 573,48

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	количество	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб., без НДС
91	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200230	1	1 888	1 573,48
92	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200231	1	1 888	1 573,48
93	Коптильня электрическая Сиком КР-1.30 560x500x340	101220191200269	1	29 235	24 362,40
94	Куттер 2 скоростной Robot coupe R4 226x304x440	101220191200145	1	69 734	58 111,75
95	Ломтерезка наклонная Airhot SL 300 460x570x395	101220191200095	1	16 595	13 829,10
96	Льдогенератор кубики 120 кг/сут. Hoshizaki IM-130NE-НС 704x506x1200	101220191200130	1	269 481	224 567,73
97	Машина стаканомоечная Dühr S.p.A. GS35+DP+DD (art. 915692) 400x495x585	101220191200108	1	70 095	58 412,84
98	Машина посудомоечная купольная с помпой, дозатором Dühr S.p.A. HT11+DD+DP 720x735x1470	101220191200109	1	189 616	158 013,44
99	Миксер планетарный настольный 4,83 л., красный KitchenAid 5KPM5ER 420x350x275	101220191200133	1	25 416	21 180,14
100	Миксер планетарный на 20 литров, 7 скоростей, механический вариатор скорости Sigma S.r.l BM20 600x710x840	101220191200232	1	124 079	103 399,26
101	Моноблок низкотемпературный Север BGM 117 S (art. 1119008) 1062x650x800	101220191200263	1	50 883	42 402,89
102	Моноблок среднетемпературный Север MGM 107 S 480x370x795	101220191200264	1	62 228	51 856,71
103	Мясорубка, полный унгер Arach ATS22UT UNGER 3Ф 470x240x510	101220191200271	1	40 540	33 783,72
104	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	101220191200252	1	937	781,17
105	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	101220191200253	1	937	781,17
106	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	101220191200254	1	937	781,17
107	Овошрезка с набором дисков 1960 (5шт) Robot coupe CL50 +1960 350x320x590	101220191200143	1	96 877	80 731,23
108	Паллет 1200x800x150 мм (сплошной на 3-х ползьях) Россия TR 1208-1	101220191200250	1	2 521	2 101,24
109	Печь микроволновая Menumaster RCS511TS 559x438x350	101220191200136	1	35 691	29 742,23
110	Печь конвекционная электрическая, 4 противня UnoX ХЕВС-04EU-E1R 860x957x675	101220191200235	1	100 995	84 162,83
111	Печь конвекционная электрическая, 10 противней UnoX ХЕВС-10EU-E1R 860x957x1163	101220191200236	1	178 712	148 926,30
112	Пистолет коптильный PolyScience THE SMOKING GUN PRO 254x89x292	101220191200142	1	7 902	6 585,05
113	Плита индукционная 4x3 кВт, открытый стенд Кобор I7-4S 700x700x870	101220191200243	1	53 698	44 747,96
114	Поддон в уборочную 2 борта Rosinox BM-4.5/4.5-2 H700 500x500x700	101220191200146	1	6 046	5 038,42
115	Подставка под шкаф пекарский Итерма СП-200/860/698/700- 01 860x690x700	101220191200242	1	16 680	13 899,90
116	Полка настольная, 2 яр. 1390x400x1000 Rosinox ПГ2 13,9/4/10	101220191200163	1	8 710	7 258,09
117	Полка настольная 1300x300x800 мм 2-х ярусная Rosinox ПГ2 13/3/8	101220191200164	1	7 549	6 290,62
118	Полка тепловая, 2-х ярусная Rosinox ПГТ2 8/3/8 740x605x915	101220191200169	1	22 759	18 966,14
119	Полка сплошная настенная 2-х ярусная Rosinox ПН-7/3 700x300x600	101220191200170	1	6 394	5 328,59
120	Полка сплошная настенная 2-х ярусная Rosinox ПН-7/3 700x300x600	101220191200171	1	6 394	5 328,60
121	Полка-косынка сплошная 1000x400x300 Rosinox ПС 10/4/3	101220191200172	1	4 737	3 947,35
122	Полка-косынка сплошная 1400x300x300 мм. Rosinox ПС 14/3/3	101220191200173	1	4 518	3 765,08
123	Полка-косынка сплошная 900x300x300 мм Rosinox ПС 9/3/3	101220191200178	1	4 200	3 499,66
124	Полка-косынка разборная 900x400x300 Rosinox ПС 9/4	101220191200179	1	4 309	3 590,79
125	Рукомойник напольный автономный Finist РАН 20 нерж. 600x500x850	101220191200112	1	38 285	31 904,14
126	Рукомойник -настенное крепление 400x400x200 мм Rosinox P4/4	101220191200180	1	4 469	3 724,05
127	Рукомойник -настенное крепление 400x400x200 мм Rosinox P4/4	101220191200181	1	4 469	3 724,05
128	Стол обеденный винтажный	101220191200020	1	72 283	60 235,45
129	Сковорода электрическая, комбинированная, нейтральный шкаф Arach APTE-77PLR 700x700x850	101220191200096	1	86 485	72 070,87
130	Смеситель хирургический -локтевой 40 мм Россия К-40Н-RUS	101220191200247	1	1 209	1 007,68
131	Смеситель хирургический -локтевой 40 мм Россия К-40Н-RUS	101220191200248	1	1 209	1 007,68

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	количество	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб., без НДС
132	Смеситель хирургический -локтевой 40 мм Россия К-40Н-RUS	101220191200249	1	1 209	1 007,68
133	Соковыжималка для citrusовых Vema SP2072L 280x480x460	101220191200240	1	32 544	27 120,27
134	Сплит-система среднетемпературная Север MGS 103 S 720x530x870	101220191200265	1	32 478	27 064,77
135	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200188	1	18 189	15 157,33
136	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200189	1	18 189	15 157,33
137	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200190	1	18 189	15 157,33
138	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200191	1	18 189	15 157,33
139	Стеллаж 4 перф. полок 1000x700x1800мм. Rosinox СНС 10/7-4 ПП	101220191200192	1	16 697	13 914,50
140	Стеллаж 4 перф. полок 1000x700x1800мм. Rosinox СНС 10/7-4 ПП	101220191200193	1	16 697	13 914,50
141	Стеллаж 6 сплош. полок. 1100x500x2200 Rosinox СНС 11/5-6	101220191200194	1	17 559	14 632,75
142	Стеллаж 6 сплош. полок. 1100x500x2200 Rosinox СНС 11/5-6	101220191200195	1	17 559	14 632,75
143	Стеллаж 4 перф. полок 1200x400x1800мм. Rosinox СНС 12/4-4 ПП	101220191200196	1	14 588	12 156,77
144	Стеллаж 4 перф. полок 1200x700x1800 мм. Rosinox СНС 12/7-4 ПП	101220191200197	1	18 667	15 555,47
145	Стеллаж 6 сплош. полок. 1300x600x2200 мм. Rosinox СНС 13/6-6	101220191200198	1	21 352	17 793,37
146	Стеллаж 6 сплош. полок. 800x500x2200 Rosinox СНС 8/5-6	101220191200199	1	14 731	12 275,81
147	Стеллаж 6 сплош. полки 900x600x2200 Rosinox СНС 9/6-6	101220191200200	1	17 125	14 270,49
148	Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1000x600x1800мм. Rosinox СРСн 10/6-4	101220191200217	1	11 262	9 384,61
149	Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1000x600x1800мм. Rosinox СРСн 10/6-4	101220191200218	1	11 262	9 384,61
150	Стеллаж разборный, 5 сплошных полок 1400x500x2200мм. Rosinox СРСн 14/5-5	101220191200219	1	15 666	13 055,00
151	Стеллаж разборный. 4 сплошные полки 1500x600x1800мм. Rosinox СРСн 15/6-4	101220191200220	1	15 474	12 894,95
152	Стеллаж разборный. 4 сплошные полки 1500x600x1800мм. Rosinox СРСн 15/6-4	101220191200221	1	15 474	12 894,95
153	Стик-блендер с насадкой венчиком Robot coupe CMP300 Combi 125x125x700	101220191200144	1	36 882	30 734,88
154	Стойка-шпилька на 18 уровней загрузка по узкой стороне Rosinox ШП18- GN1/1(загрузка по узкой стороне) 372x575x1800	101220191200224	1	14 145	11 787,11
155	Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	10122191200159	1	15 244	12 703,56
156	Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	101220191200160	1	15 244	12 703,56
157	Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	101220191200161	1	15 244	12 703,56
158	Стол холодильный, 2 двери HiCold GN 11/TN 1390x700x850	101220191200119	1	47 312	39 426,72
159	Стол холодильный, 1 дверь+2 ящика, нижний агрегат HiCold GNE 12/TN 1000x700x850	101220191200125	1	54 778	45 648,07
160	Стол холодильный, 2 двери HiCold SN 11/TN 1390x600x850	101220191200127	1	47 312	39 426,72
161	Стол без борта с обвязкой с 3-х сторон Rosinox С 10/7 1000x700x850	101220191200182	1	3 165	2 637,50
162	Стол с бортом с обвязкой Rosinox СБ 6/6 600x600x850	101220191200186	1	2 363	1 969,36
163	Стол входной с 2 ваннами Rosinox СВЦОО 11/7 ПРАВЫЙ ЗАЦЕП 1100x750x850	101220191200187	1	24 327	20 272,19
164	Стол для сб/отходов 900x600x850 Rosinox СО 9/6	101220191200201	1	2 790	2 325,12
165	Стол для сб/отходов 1000x700x850 мм. Rosinox СО-П 10/7	101220191200202	1	3 165	2 637,50
166	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 11/6 1100x600x850	101220191200205	1	8 074	6 728,64
167	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 14/6 1400x600x850	101220191200208	1	9 124	7 602,93
168	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	101220191200210	1	6 243	5 202,72
169	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	101220191200211	1	6 243	5 202,72
170	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	101220191200212	1	6 243	5 202,72
171	Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 7/7 700x700x850	101220191200213	1	7 045	5 870,84
172	Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 8/6 800x600x850	101220191200214	1	6 827	5 689,14
173	Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 8/7 800x700x850	101220191200215	1	7 549	6 291,19

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	количество	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб., без НДС
174	Стол тепловой закрытый с 3-х сторон, двери распашные Rosinox ТСДР 14/7 1400x700x850	101220191200222	1	47 817	39 847,66
175	Шиватель пакетов CAS G'NT-300/2 435x100x175	101220191200103	1	4 939	4 116,17
176	Термостат нагревающий погружной Arach ASV2 130x260x380	101220191200097	1	30 898	25 748,01
177	Тестомес спиральный со съемной дежой 42 л. Fimar 38/CN 2 V (380) 480x800x730	101220191200111	1	72 230	60 191,75
178	Умягчитель воды 12 л. DVA DVA 12 190x255x500	101220191200106	1	4 014	3 344,63
179	Умягчитель воды 12 л. DVA DVA 12 190x255x500	101220191200107	1	4 014	3 344,63
180	Упаковщик вакуумный Henkelman B.V. Mini Jumbo 330x450x295	101220191200118	1	103 281	86 067,57
181	Фритюрница электрическая настольная, 8 л. Bartscher A162800E 265x430x340	101220191200101	1	6 073	5 061,14
182	Шкаф холодильный для вина 33 л., черный Dunavox DAT-12.33C 590x252x515	101220191200110	1	10 462	8 718,22
183	Шкаф холодильный для вина 395 л. Liebherr WKb 4212 600x739x1650	101220191200135	1	84 120	70 099,73
184	Шкаф морозильный 700 л. 735x884x2064 Polair CB107-S	101220191200137	1	52 316	43 596,34
185	Шкаф холодильный 500 л. 697x695x2028 Polair CM105-S	101220191200138	1	33 219	27 682,38
186	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair CM107-S	101220191200139	1	52 316	43 596,34
187	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair CM107-S	101220191200140	1	52 316	43 596,34
188	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair CM107-S	101220191200141	1	52 316	43 596,34
189	Шкаф расстойный с увлажнением 862x890x762 Unox XEВРС-12EU-C	101220191200237	1	58 192	48 493,68
190	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200255	1	3 476	2 896,43
191	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200256	1	3 476	2 896,43
192	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200257	1	3 476	2 896,43
193	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200258	1	2 962	2 468,18
194	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200259	1	3 476	2 896,43
195	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200260	1	3 476	2 896,43
196	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200261	1	3 476	2 896,43
197	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200262	1	3 476	2 896,43
198	Шпилька под лоток 600/400 шаг 90 мм Rosinox ШП 8-6/4 СТАНДАР 646x435x1800	101220191200223	1	8 736	7 279,86
	ВСЕГО			5 798 168	4 831 806,59

6.6. РАСЧЕТ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

В целях определения рыночной величины арендной платы за объект аренды на практике используются следующие методы определения этой величины:

- 1) прямой сравнительный метод;
- 2) метод, основанный на рекапитализации стоимости объекта оценки;
- 3) метод, основанный на технике остатка к оценке рыночной стоимости объекта оценки;
- 4) метод, основанный на выделении из дохода от осуществления предпринимательской деятельности дохода, приходящегося на объект оценки.

Для целей настоящей оценки используется **метод, основанный на рекапитализации стоимости объекта оценки.**

Коэффициент рекапитализации определяется как показатель, используемый для перевода величины стоимости в доход.

Ниже приведен алгоритм метода, основанного на рекапитализации стоимости объекта оценки:

1. Определение коэффициента рекапитализации для объекта оценки.
 1. 2. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД).
 2. 3. Определение величины операционных затрат (З).
 3. 4. Определение действительного валового дохода (ДВД).
 4. 5. Определение возможных потерь от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате.
 5. 7. Определение арендной ставки за объект аренды.

Определение коэффициента рекапитализации для объекта оценки

Коэффициент капитализации включает следующие составляющие:

- безрисковая ставка;
- премия за риск;
- норма возврата капитала.

Ставка капитализации рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Ставка капитализации} = \text{Безрисковая ставка} + \text{Премии за риск} + \text{Норма возврата капитала}$$

Определение очищенной от риска нормы дохода (базовой безрисковой ставки)

Безрисковая ставка – ставка дохода от вложений в высоко ликвидные активы, т.е. эта ставка, которая отражает минимальный уровень риска, характерный для данного рынка.

Для принятия того или иного показателя в качестве безрисковой ставки доходности (R_f) необходимо определиться, какой актив возможно считать безрисковым. К подобным активам следует относить такие инструменты, которые удовлетворяют следующим условиям:

- доходности по которым определены и известны заранее;
- вероятность потери средств в результате вложений в рассматриваемый актив минимальна;
- продолжительность периода обращения финансового инструмента совпадает или близка к предполагаемому горизонту расчета (оставшимся сроком экономической жизни).

Чтобы определить величину безрисковой ставки для России, можно использовать следующие инструменты:

- депозиты отечественных банков высшей категории надежности (государственные банки, банки категории «А»);
- корпоративные ценные бумаги (крупнейших предприятий нефтегазового сектора);
- государственные ценные бумаги (еврооблигации, облигации внутреннего займа).

Применение ставок по **депозитам российских банков** достаточно ограничено. Это связано с тем, что, во-первых, риск вложений в данные финансовые институты выше, чем риск вложения в государственные ценные бумаги, а, во-вторых, длительность сроков, на которые принимаются депозиты, крайне непродолжительны. Все это сужает возможности применения данных

инструментов.

Так как безрисковый актив имеет, по определению, известную доходность, то этот тип актива должен быть некой ценной бумагой, обеспечивающей фиксированный доход и в наименьшей степени подверженной риску невыполнения обязательств.

При выборе ценной бумаги принимаются во внимание следующие аргументы:

- при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;
- для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза;
- ценная бумага должна быть номинирована в национальной валюте (рублях).

Корпоративные ценные бумаги имеют некоторую вероятность неуплаты (ни одна коммерческая структура ни в условиях экономического подъема, ни тем более в условиях кризиса не способна гарантировать полное отсутствие риска по вложениям инвестора).

Значит, безрисковым активом может быть лишь **ценная бумага, выпущенная правительством (государством)**. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну. С другой стороны, необходимо отметить, что Минфин РФ принимает все меры в целях исключения негативного влияния на ликвидность рынка государственных ценных обращающихся на рынке ГКО-ОФЗ.

Исходя из изложенного, в качестве оптимальной безрисковой ставки для расчета текущей стоимости Объекта оценки целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной доходности к погашению ОФЗ.

**Значения кривой бескупонной доходности
государственных облигаций (% годовых)**

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
<u>20.02.2023</u>	7,32	7,50	7,68	7,85	8,47	8,85	9,76	10,34	10,67	11,32	11,55	11,81
<u>17.02.2023</u>	7,29	7,47	7,65	7,83	8,42	8,87	9,66	10,26	10,61	11,32	11,58	11,86
<u>16.02.2023</u>	7,40	7,58	7,75	7,91	8,48	8,91	9,67	10,26	10,62	11,32	11,59	11,89
<u>15.02.2023</u>	7,36	7,53	7,69	7,85	8,42	8,89	9,72	10,31	10,62	11,25	11,48	11,73
<u>14.02.2023</u>	7,38	7,54	7,69	7,84	8,38	8,77	9,57	10,19	10,76	11,27	11,53	11,81
<u>13.02.2023</u>	7,38	7,54	7,69	7,84	8,36	8,80	9,63	10,25	10,78	11,21	11,44	11,68

В качестве безрисковой ставки для расчета текущей стоимости целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую доходности ОФЗ к погашению, доходность по средневзвешенной цене которой составляет **7,38%**¹¹.

1.2. Премии за риск

Риски вложения в объекты имущества подразделяются на два вида – систематические и несистематические.

На рынке в целом преобладающим является **систематический риск**. Основными компонентами систематического риска являются следующие группы рисков:

1) Риск с точки зрения собственности

- политика экспроприации
- политика национализации
- возможности привлечения финансирования
- гарантии собственности

2) Риск с точки зрения предпринимательского дохода

- политическая стабильность
- отношение к иностранным инвестициям
- законодательство в области прав собственности
- исполнение законодательства

¹¹ Источник: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/.

- государственное вмешательство
- отношение к частному сектору
- наличие и стоимость рабочей силы
- взаимоотношение с соседними государствами
- влияние организованной преступности
- протекционизм

3) Финансовый риск для России

- конвертируемость валюты
- стабильность валюты
- ограничения на движение товаров и капиталов
- регулирование цен
- емкость рынка
- возможность доступа на внешние рынки
- тенденции в экономике
- государственный долг
- ставки налогообложения
- уровень инфляции

Безрисковая ставка, в качестве которой выбрана процентная ставка доходности российских ценных бумаг, уже учитывает риски макроэкономического уровня. Отдельно систематический риск при расчете ставки дисконта / капитализации не выделяется.

Несистематический риск связан с конкретным объектом имущества и, как правило, включает две группы рисков:

1) Риски района расположения оцениваемой собственности (учитываются для объектов недвижимости), в том числе:

- риск возникновения чрезвычайных ситуаций;
- криминогенный риск;
- социальный риск;
- экологический риск;
- экономический риск (ухудшение экономики местного сообщества: района, округа, города, поселения и др.);
- политический риск (на уровне местного самоуправления);
- правовой риск (ухудшение налогового бремени, ограничения по правам и др.).

2) Риски непосредственно объекта оценки («индивидуальные» риски):

- риск ускоренного физического износа;
- риск преждевременного морального устаревания;
- риск ухудшения непосредственного окружения (инфраструктурный риск);
- риск вмешательства в оперативное управление;
- непредвиденный рост эксплуатационных затрат;
- риск снижения доходности.

Ниже в табличной форме приведено обоснование величины поправки на несистематический риск.

Таблица 6.10

п/п	Виды несистематических рисков	Ранги факторов рисков									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Ускоренный физический износ				1						
2	Преждевременное моральное устаревание				1						
3	Снижения доходности						1				
4	Непредвиденный рост эксплуатационных затрат						1				
5	Потеря ликвидности						1				
6	Неправильное оформление договорных отношений					1					
7	Неполучение платежей					1					
	Количество наблюдений	0	0	0	2	2	3	0	0	0	0
	Взвешенный итог	0	0	0	8	10	18	0	0	0	0
	Сумма	36									
	Количество факторов	7									
	Средневзвешенное значение, %	5,14%									

Примечание:

Обоснование величины поправки на несистематический риск основано на приоритетности индивидуального подхода.

1.3. Поправка на низкую ликвидность

Поправка на низкую ликвидность есть риск длительной экспозиции при продаже имущества.

Расчет данной поправки основывается на альтернативном доходе от размещения денежных средств в доходные инструменты финансового рынка с оптимальным соотношением риска и доходности.

Поправка рассчитывается по следующей формуле: $T_3 \times R_f / 12$,

где: T_3 – период экспозиции, мес.;

R_f – ставка доходности, %.

Проанализировав сделки купли-продажи на рынке аналогичного имущества, Оценщики пришли к следующей градации ликвидности в зависимости от времени экспозиции:

- до 3 месяцев – высокая ликвидность;
- от 3 до 6 месяцев – средняя ликвидность;
- от 6 до 12 месяцев – низкая ликвидность;
- от 12 месяцев – очень низкая ликвидность.

Учитывая текущее состояние и специализированное назначение, объект оценки характеризуется **средним уровнем ликвидности** с ориентировочным сроком экспозиции, равным **3 месяцам**. Расчет данной поправки основывается на альтернативном доходе от размещения денежных средств, полученных от продажи, с учетом минимизации рисков потерь, т.е. безрисковой составляющей, определенной выше по тексту.

В качестве ставки доходности R_f принимается средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях (среднее за 6 месяцев)

Таблица 6.11

Федеральный округ / Срочность	01.07.2022	01.08.2022	01.09.2022	01.10.2022	01.11.2022	01.12.2022	Среднее за 6 мес
Кредиты на срок до 1 года, включая "до востребования"							
Центральный федеральный округ	10,67%	9,89%	9,66%	9,62%	9,60%	9,10%	9,76%
Северо-Западный федеральный округ	10,46%	9,99%	10,04%	9,71%	9,39%	9,18%	9,80%
Южный федеральный округ	10,09%	9,40%	7,42%	8,83%	8,82%	8,49%	8,84%
Северо-Кавказский федеральный округ	8,64%	6,84%	6,54%	5,16%	7,65%	6,22%	6,84%
Приволжский федеральный округ	10,23%	9,56%	9,63%	6,64%	8,57%	8,28%	8,82%
Уральский федеральный округ	11,05%	9,91%	9,94%	10,16%	9,16%	8,82%	9,84%
Сибирский федеральный округ	10,37%	9,54%	9,25%	9,26%	9,03%	8,80%	9,38%
Дальневосточный федеральный округ	11,75%	10,44%	10,48%	10,00%	8,99%	9,50%	10,19%
Кредиты на срок свыше 1 года							
Центральный федеральный округ	9,68%	8,31%	8,53%	8,94%	8,06%	8,27%	8,63%
Северо-Западный федеральный округ	9,82%	7,81%	8,84%	10,24%	8,59%	8,61%	8,99%
Южный федеральный округ	8,93%	8,83%	10,00%	6,44%	8,54%	9,21%	8,66%
Северо-Кавказский федеральный округ	7,33%	8,40%	6,15%	8,87%	8,10%	6,52%	7,56%
Приволжский федеральный округ	9,86%	8,01%	7,79%	9,35%	8,97%	8,82%	8,80%
Уральский федеральный округ	10,95%	8,78%	8,05%	9,93%	9,53%	9,13%	9,40%
Сибирский федеральный округ	9,95%	9,77%	10,01%	9,59%	9,20%	9,97%	9,75%
Дальневосточный федеральный округ	9,52%	9,96%	9,39%	6,83%	8,97%	8,22%	8,82%
Депозиты на срок до 1 года, включая "до востребования"							
Центральный федеральный округ	7,45%	6,60%	6,33%	6,41%	6,33%	6,34%	6,58%
Северо-Западный федеральный округ	6,50%	5,63%	5,50%	5,71%	5,47%	5,56%	5,73%
Южный федеральный округ	8,02%	7,09%	7,01%	7,50%	7,32%	6,87%	7,30%
Северо-Кавказский федеральный округ	6,53%	6,06%	6,06%	6,25%	6,18%	6,18%	6,21%
Приволжский федеральный округ	7,63%	6,90%	6,72%	6,78%	6,68%	6,59%	6,88%
Уральский федеральный округ	7,62%	6,95%	6,79%	6,82%	6,72%	6,63%	6,92%
Сибирский федеральный округ	7,55%	6,68%	6,52%	6,59%	6,62%	6,46%	6,74%
Дальневосточный федеральный округ	7,26%	6,54%	6,47%	6,80%	6,64%	6,41%	6,69%
Депозиты на срок свыше 1 года							
Центральный федеральный округ	8,25%	7,91%	8,00%	8,28%	7,85%	8,60%	8,15%

Федеральный округ / Срочность	01.07.2022	01.08.2022	01.09.2022	01.10.2022	01.11.2022	01.12.2022	Среднее за 6 мес
Северо-Западный федеральный округ	7,44%	4,63%	6,37%	8,76%	6,64%	5,99%	6,64%
Южный федеральный округ	7,34%	5,98%	6,22%	6,30%	5,02%	8,27%	6,52%
Северо-Кавказский федеральный округ		4,07%	5,60%		5,05%	6,03%	5,19%
Приволжский федеральный округ	8,11%	6,54%	7,44%	6,54%	5,81%	7,89%	7,06%
Уральский федеральный округ	5,72%	5,23%	6,79%	6,33%	6,76%	6,53%	6,23%
Сибирский федеральный округ	8,09%	8,13%	7,52%	7,88%	7,40%	7,87%	7,82%
Дальневосточный федеральный округ	8,02%	6,88%	6,23%	4,38%	7,76%	6,43%	6,62%

Поправка на низкую ликвидность составляет:

$$6,58 \times 3 / 12 = 1,65\%, \text{ где:}$$

- 6,58 – средневзвешенная ставка за последние 6 месяцев по рублевым депозитам на срок до 1 года, %;
- 3 – срок экспозиции объекта, мес.;
- 12 – количество месяцев в году.

Норма возврата капитала

Годовая норма возврата капитала определена методом Инвуда. В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям

$$R_k = R + SFF(n, Y),$$

SFF - фактор фонда возмещения;

Y = R - ставка дохода на инвестиции. (Таблица 6.11 Кредиты на срок до 1 года, включая "до востребования, 9,76%")

Итоговый расчет ставки капитализации

Таблица 6.12

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Безрисковая ставка дохода, %	Риск инвестирования, %	Риск низкой ликвидности, %	Норма возврата, %	Ставка капитализации, %
1	Сервиз столовый винтажный Naviland Limoges (Франция) из 60 предметов	7,38%	5,14%	1,65%	4,91%	19,08%
2	Стулья компл.	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
3	Стулья компл.	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
4	Стулья компл.	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
5	Стулья компл.	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
6	Стулья компл.	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
7	Стулья компл.	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
8	Стол на деревянной резной ноге	7,38%	5,14%	1,65%	4,91%	19,08%
9	Грузовой подъемник ПГ-М-100	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
10	Консоль НБМКС-12/6БПКАРТ-И7222	7,38%	5,14%	1,65%	11,30%	25,47%
11	Гардеробная система на 56 мест	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
12	Книжный шкаф	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
13	Торшер Элегия 2xE14	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
14	Торшер Элегия 2xE14	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
15	Торшер Элегия 2xE14	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
16	Торшер Элегия 2xE14	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
17	Торшер Элегия 2xE14	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
18	Буфет с зеркальным набором	7,38%	5,14%	1,65%	4,91%	19,08%
19	Резная настенная вешалка	7,38%	5,14%	1,65%	4,91%	19,08%
20	Стол письменный	7,38%	5,14%	1,65%	4,91%	19,08%
21	Диван	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
22	Пепельница Оникс	7,38%	5,14%	1,65%	4,91%	19,08%
23	Дубовый поставец	7,38%	5,14%	1,65%	4,91%	19,08%
24	Люстра на одну лампу	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
25	Стилизированный осветительный прибор и абажур	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
26	Диван двухместный 1350x950x1160	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
27	Диван двухместный 1350x950x1160	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Безрисковая ставка дохода, %	Риск инвестирования, %	Риск низкой ликвидности, %	Норма возврата, %	Ставка капитализации, %
28	Столешница 700х700х40 дуб + опора металлическ	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
29	Столешница 700х700х40 дуб + опора металлическ	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
30	Столешница 700х700х40 дуб + опора металлическ	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
31	Столешница 700х700х40 дуб + опора металлическ	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
32	Столешница 700х700х40 дуб + опора металлическ	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
33	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
34	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
35	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
36	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
37	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
38	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
39	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
40	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
41	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
42	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
43	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
44	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
45	Шторы декоративные и ламбрекен на коробе	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
46	Шторы комплект из 3-х полотен	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
47	Стол из иск. ротанга 01-70х70 Light	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
48	Кресло из иск. ротанга 05-Beige	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
49	Стол Катрин орех 440х480х770 А-5176	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
50	Стол Катрин орех 440х480х770 А-5176	7,38%	5,14%	1,65%	9,06%	23,22%
51	Холодильный стол NICOLD GN112/TN (4двери из них 2больших и 2малых) 1835х700х850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
52	Витрина vrtu 1835 для стола NICOLD PZ3 Vrtu 1835 1835х385х279	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
53	Полка навесная KAYMAN ПН-21/1004 1000х400х145	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
54	Полка навесная KAYMAN ПН-21/1504 1500х400х145	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
55	Плита индукционная Indokor IN7000 D 390х713х123	7,38%	5,14%	1,65%	17,09%	31,25%
56	Стол разделочный без борта СП-130/30/430	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
57	Стол разделочный без борта СП-130/30/430	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
58	Консоль и зеркало, комплект	7,38%	5,14%	1,65%	4,91%	19,08%
59	Консоль в стиле ампир АРТ-И4809	7,38%	5,14%	1,65%	4,91%	19,08%
60	Лампа настольная винтажная АРТ-И3086	7,38%	5,14%	1,65%	4,91%	19,08%
61	Аппарат для варки электрический, 3х8 л. Hurakan HKN-EKT60 590х540х450	7,38%	5,14%	1,65%	17,09%	31,25%
62	Аппарат для запайки контейнеров ручной Vassilii 0-160312 310х620х770	7,38%	5,14%	1,65%	17,09%	31,25%
63	Барная станция 1200х600х850 мм. HiCold НБМКС-12/6БПК	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
64	Барная станция 1200х600х850 мм. HiCold НБМКС-12/6БПК	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
65	Блендер 2 л. нерж. Стакан Vema FR2055	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Безрисковая ставка дохода, %	Риск инвестирования, %	Риск низкой ликвидности, %	Норма возврата, %	Ставка капитализации, %
66	Блендер 0,9 л. тритан, серия BarBoss Advance Vita-Mix VM58665 (art. VM 58665)	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
67	Ванна котломоечная 1 гнездовая сварная, мойка 1000x700x850 Rosinox KM1-100/7	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
68	Ванна моечная, с бортом, с полкой, 1 секц. 400x400x250 Rosinox ВЦ1 6/6	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
69	Ванна моечная, 1 цельнотянутая мойка 500x500x300 Rosinox ВЦ1 6/7 600x700x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
70	Ванна моечная, 1 цельнотянутая мойка 500x500x300 Rosinox ВЦ1 6/7 600x700x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
71	Ванна цельнотянутая 1 секц. левая (мойка 400x400x250) Rosinox ВЦР1 10/6 левая 1000x600x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
72	Весы электронные настольные CAS DL-150 420x655x710	7,38%	5,14%	1,65%	4,91%	19,08%
73	Дегидратор 6 решеток Hurakan HKN-DHD6 300x360x390	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
74	Душирующее устройство со смесителем CanCan CC.MT02	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
75	Душирующее устройство со смесителем CanCan CC.MT02	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
76	Жироуловитель под мойку серия Профи "5-й Элемент" ПЭ-0,5-50 Профи 520x470x370	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
77	Жироуловитель под мойку серия Профи "5-й Элемент" ПЭ-1,0-80 Профи 720x470x420	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
78	Жироуловитель под мойку ПромСток ООО EVO STOK 0,5-50 520x470x370	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
79	Жироуловитель под мойку ПромСток ООО EVO STOK 0,5-50 520x470x370	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
80	Зонт вытяжной пристенный Промстрой PR1010 1000x1000x450	7,38%	5,14%	1,65%	13,47%	27,64%
81	Зонт приточновытяжной островной с подсветкой Rosinox ЗПВОл-1616 1600x1600x350	7,38%	5,14%	1,65%	13,47%	27,64%
82	Зонт приточновытяжной пристенный с подсветкой Rosinox ЗППл-1010 1000x1000x350	7,38%	5,14%	1,65%	13,47%	27,64%
83	Зонт приточновытяжной пристенный с подсветкой Rosinox ЗППл-1012 1000x1200x350	7,38%	5,14%	1,65%	13,47%	27,64%
84	Камера 80 1860x2160x2200 мм Север НТ-РДО 18,6/21,6/22	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
85	Камера 80 1260x1260x2200 мм Север СТ-РДО 12,6/12,6/22	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
86	Камера 80 1860x2160x2200 мм Север СТ-РДО 18,6/21,6/22	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
87	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	7,38%	5,14%	1,65%	80,00%	94,17%
88	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	7,38%	5,14%	1,65%	80,00%	94,17%
89	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	7,38%	5,14%	1,65%	80,00%	94,17%
90	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	7,38%	5,14%	1,65%	80,00%	94,17%
91	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	7,38%	5,14%	1,65%	80,00%	94,17%
92	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	7,38%	5,14%	1,65%	80,00%	94,17%

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Безрисковая ставка дохода, %	Риск инвестирования, %	Риск низкой ликвидности, %	Норма возврата, %	Ставка капитализации, %
93	Коптильня электрическая Сиком КР-1.30 560x500x340	7,38%	5,14%	1,65%	17,09%	31,25%
94	Куттер 2 скорости Robot coupe R4 226x304x440	7,38%	5,14%	1,65%	22,62%	36,79%
95	Ломтерезка наклонная Airhot SL 300 460x570x395	7,38%	5,14%	1,65%	17,09%	31,25%
96	Льдогенератор кубики 120 кг/сут. Hoshizaki IM-130NE-NC 704x506x1200	7,38%	5,14%	1,65%	22,62%	36,79%
97	Машина стаканомоечная Dühr S.p.A. GS35+DP+DD (art. 915692) 400x495x585	7,38%	5,14%	1,65%	7,62%	21,79%
98	Машина посудомоечная купольная с помпой, дозатором Dühr S.p.A. HT11+DD+DP 720x735x1470	7,38%	5,14%	1,65%	7,62%	21,79%
99	Миксер планетарный настольный 4,83 л., красный KitchenAid 5KPM5ER 420x350x275	7,38%	5,14%	1,65%	22,62%	36,79%
100	Миксер планетарный на 20 литров, 7 скоростей, механический вариатор скорости Sigma S.r.l BM20 600x710x840	7,38%	5,14%	1,65%	22,62%	36,79%
101	Моноблок низкотемпературный Север BGM 117 S (art. 1119008) 1062x650x800	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
102	Моноблок среднетемпературный Север MGM 107 S 480x370x795	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
103	Мясорубка, полный унгер Arach ATS22UT UNGER 3Ф 470x240x510	7,38%	5,14%	1,65%	22,62%	36,79%
104	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
105	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
106	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
107	Овошперезка с набором дисков 1960 (5шт) Robot coupe CL50 +1960 350x320x590	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
108	Паллет 1200x800x150 мм (сплошной на 3-х полозьях) Россия TR 1208-1	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
109	Печь микроволновая MenuMaster RCS511TS 559x438x350	7,38%	5,14%	1,65%	17,09%	31,25%
110	Печь конвекционная электрическая, 4 противня UnoX XEBC-04EU-E1R 860x957x675	7,38%	5,14%	1,65%	17,09%	31,25%
111	Печь конвекционная электрическая, 10 противней UnoX XEBC-10EU-E1R 860x957x1163	7,38%	5,14%	1,65%	17,09%	31,25%
112	Пистолет коптильный PolyScience THE SMOKING GUN PRO 254x89x292	7,38%	5,14%	1,65%	17,09%	31,25%
113	Плита индукционная 4x3 кВт, открытый стенд Кобор I7-4S 700x700x870	7,38%	5,14%	1,65%	17,09%	31,25%
114	Поддон в уборочную 2 борта Rosinox BM-4.5/4.5-2 H700 500x500x700	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
115	Подставка под шкаф пекарский Итерма СП- 200/860/698/700- 01 860x690x700	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
116	Полка настольная, 2 яр. 1390x400x1000 Rosinox ПП2 13,9/4/10	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
117	Полка настольная 1300x300x800 мм 2-х ярусная Rosinox ПП2 13/3/8	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
118	Полка тепловая, 2-х ярусная Rosinox ПП2 8/3/8 740x605x915	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Безрисковая ставка дохода, %	Риск инвестирования, %	Риск низкой ликвидности, %	Норма возврата, %	Ставка капитализации, %
119	Полка сплошная настенная 2-х ярусная Rosinox ПН-7/3 700x300x600	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
120	Полка сплошная настенная 2-х ярусная Rosinox ПН-7/3 700x300x600	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
121	Полка-косынка сплошная 1000x400x300 Rosinox ПС 10/4/3	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
122	Полка-косынка сплошная 1400x300x300 мм. Rosinox ПС 14/3/3	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
123	Полка-косынка сплошная 900x300x300 мм Rosinox ПС 9/3/3	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
124	Полка-косынка разборная 900x400x300 Rosinox ПС 9/4	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
125	Рукомойник напольный автономный Finist РАН 20 нерж. 600x500x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
126	Рукомойник -настенное крепление 400x400x200 мм Rosinox P4/4	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
127	Рукомойник -настенное крепление 400x400x200 мм Rosinox P4/4	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
128	Стол обеденный винтажный	7,38%	5,14%	1,65%	4,91%	19,08%
129	Сковорода электрическая, комбинированная, нейтральный шкаф Arach APTE-77PLR 700x700x850	7,38%	5,14%	1,65%	17,09%	31,25%
130	Смеситель хирургический - локтевой 40 мм Россия К-40Н-RUS	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
131	Смеситель хирургический - локтевой 40 мм Россия К-40Н-RUS	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
132	Смеситель хирургический - локтевой 40 мм Россия К-40Н-RUS	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
133	Соковыжималка для citrusовых Vema SP2072L 280x480x460	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
134	Сплит-система среднетемпературная Север MGS 103 S 720x530x870	7,38%	5,14%	1,65%	13,47%	27,64%
135	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
136	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
137	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
138	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
139	Стеллаж 4 перф. полок 1000x700x1800мм. Rosinox СНС 10/7-4 ПП	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
140	Стеллаж 4 перф. полок 1000x700x1800мм. Rosinox СНС 10/7-4 ПП	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
141	Стеллаж 6 сплош. полок. 1100x500x2200 Rosinox СНС 11/5-6	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
142	Стеллаж 6 сплош. полок. 1100x500x2200 Rosinox СНС 11/5-6	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
143	Стеллаж 4 перф. полок 1200x400x1800мм. Rosinox СНС 12/4-4 ПП	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
144	Стеллаж 4 перф. полок 1200x700x1800 мм. Rosinox СНС 12/7-4 ПП	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
145	Стеллаж 6 сплош. полок. 1300x600x2200 мм. Rosinox СНС 13/6-6	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Безрисковая ставка дохода, %	Риск инвестирования, %	Риск низкой ликвидности, %	Норма возврата, %	Ставка капитализации, %
146	Стеллаж 6 сплош. полок. 800x500x2200 Rosinox СНС 8/5-6	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
147	Стеллаж 6 сплош. полки 900x600x2200 Rosinox СНС 9/6-6	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
148	Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1000x600x1800мм. Rosinox СРСн 10/6-4	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
149	Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1000x600x1800мм. Rosinox СРСн 10/6-4	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
150	Стеллаж разборный, 5 сплошных полок 1400x500x2200мм. Rosinox СРСн 14/5-5	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
151	Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1500x600x1800мм. Rosinox СРСн 15/6-4	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
152	Стеллаж разборный, 4 сплошные полки 1500x600x1800мм. Rosinox СРСн 15/6-4	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
153	Стик-блендер с насадкой венчиком Robot coupe SMP300 Combi 125x125x700	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
154	Стойка-шпилька на 18 уровней загрузка по узкой стороне Rosinox ШП8- GN1/1(загрузка по узкой стороне) 372x575x1800	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
155	Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
156	Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
157	Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
158	Стол холодильный, 2 двери HiCold GN 11/TN 1390x700x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
159	Стол холодильный, 1 дверь+2 ящика, нижний агрегат HiCold GNE 12/TN 1000x700x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
160	Стол холодильный, 2 двери HiCold SN 11/TN 1390x600x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
161	Стол без борта с обвязкой с 3-х сторон Rosinox С 10/7 1000x700x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
162	Стол с бортом с обвязкой Rosinox СБ 6/6 600x600x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
163	Стол входной с 2 ваннами Rosinox СВЦЮО 11/7 ПРАВЫЙ ЗАЦЕП 1100x750x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
164	Стол для сб/отходов 900x600x850 Rosinox СО 9/6	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
165	Стол для сб/отходов 1000x700x850 мм. Rosinox СО-П 10/7	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
166	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 11/6 1100x600x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
167	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 14/6 1400x600x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
168	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
169	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
170	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
171	Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 7/7 700x700x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
172	Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 8/6 800x600x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Безрисковая ставка дохода, %	Риск инвестирования, %	Риск низкой ликвидности, %	Норма возврата, %	Ставка капитализации, %
173	Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 8/7 800x700x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
174	Стол тепловой закрытый с 3-х сторон, двери распашные Rosinox ТСДР 14/7 1400x700x850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
175	Спиватель пакетов CAS G'NT-300/2 435x100x175	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
176	Термостат нагревающий погружной Arach AS V2 130x260x380	7,38%	5,14%	1,65%	17,09%	31,25%
177	Тестомес спиральный со съемной дежой 42 л. Fimar 38/CN 2 V (380) 480x800x730	7,38%	5,14%	1,65%	17,09%	31,25%
178	Умягчитель воды 12 л. DVA DVA 12 190x255x500	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
179	Умягчитель воды 12 л. DVA DVA 12 190x255x500	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
180	Упаковщик вакуумный Henkelman B.V. Mini Jumbo 330x450x295	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
181	Фритюрница электрическая настольная, 8 л. Bartscher A162800E 265x430x340	7,38%	5,14%	1,65%	17,09%	31,25%
182	Шкаф холодильный для вина 33 л., черный Dunavox DAT-12.33C 590x252x515	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
183	Шкаф холодильный для вина 395 л. Liebherr WKb 4212 600x739x1650	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
184	Шкаф морозильный 700 л. 735x884x2064 Polair CB107-S	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
185	Шкаф холодильный 500 л. 697x695x2028 Polair CM105-S	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
186	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair CM107-S	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
187	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair CM107-S	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
188	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair CM107-S	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
189	Шкаф расстойный с увлажнением 862x890x762 Unoх ХЕВРС-12EU-C	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
190	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
191	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
192	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
193	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	7,38%	5,14%	1,65%	13,47%	27,64%
194	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
195	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
196	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
197	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%
198	Шпилька под лоток 600/400 шаг 90 мм Rosinox Ш18-6/4 СТАНДАР 646x435x1800	7,38%	5,14%	1,65%	10,93%	25,10%

Определение рыночно обоснованной ставки арендной платы

Расчет годовой арендной платы (с учётом НДС, без учёта расходов на потребляемую электроэнергию) за пользование движимым имуществом составляет:

Таблица 6.13

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	количество	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Ставка капитализации, %	ЧОД ³	Операционные затраты ⁴	ДВД	Потери от неплательщиков арендной платы	ПВД в год, руб. с НДС
1	Сервис столовый винтажный Naviland Limoges (Франция) из 60 предметов	00-000000001772	1	67 554	19,08%	12 888	-	12 888	-	12 888
2	Стулья компл.	101220200100002	1	15 458	25,10%	3 880	-	3 880	-	3 880
3	Стулья компл.	101220200100003	1	15 458	25,10%	3 880	-	3 880	-	3 880
4	Стулья компл.	101220200100004	1	15 458	25,10%	3 880	-	3 880	-	3 880
5	Стулья компл.	101220200100005	1	15 458	25,10%	3 880	-	3 880	-	3 880
6	Стулья компл.	101220200100006	1	15 458	25,10%	3 880	-	3 880	-	3 880
7	Стулья компл.	101220200100007	1	15 458	25,10%	3 880	-	3 880	-	3 880
8	Стол на деревянной резной ноге	101220200100001	1	139 309	19,08%	26 578	-	26 578	-	26 578
9	Грузовой подъемник ПГ-М-100	101220200100008	1	64 798	25,10%	16 264	-	16 264	-	16 264
10	Ковсоль НБМКС-12/6БПКАРТ-И7222	101220191200005	1	51 904	25,47%	13 219	-	13 219	-	13 219
11	Гардеробная система на 56 мест	101220191200006	1	203 374	25,10%	51 044	-	51 044	-	51 044
12	Книжный шкаф	101220191200007	1	48 435	25,10%	12 157	-	12 157	-	12 157
13	Торшер Элегия 2xE14	101220191200008	1	14 721	25,10%	3 695	-	3 695	-	3 695
14	Торшер Элегия 2xE14	101220191200009	1	14 721	25,10%	3 695	-	3 695	-	3 695
15	Торшер Элегия 2xE14	101220191200010	1	14 721	25,10%	3 695	-	3 695	-	3 695
16	Торшер Элегия 2xE14	101220191200011	1	14 721	25,10%	3 695	-	3 695	-	3 695
17	Торшер Элегия 2xE14	101220191200012	1	14 721	25,10%	3 695	-	3 695	-	3 695
18	Буфет с зеркальным набором	101220191200013	1	87 300	19,08%	16 656	-	16 656	-	16 656
19	Резная настенная вешалка	101220191200014	1	8 314	19,08%	1 586	-	1 586	-	1 586
20	Стол письменный	101220191200015	1	47 495	19,08%	9 062	-	9 062	-	9 062
21	Диван	101220191200016	1	48 435	25,10%	12 157	-	12 157	-	12 157
22	Пепельница Оникс	101220191200017	1	16 213	19,08%	3 093	-	3 093	-	3 093
23	Дубовый поставец	101220191200018	1	90 301	19,08%	17 228	-	17 228	-	17 228
24	Люстра на одну лампу	101220191200019	1	11 123	25,10%	2 792	-	2 792	-	2 792
25	Стилизованный осветительный прибор и абажур	101220191200021	1	31 518	25,10%	7 911	-	7 911	-	7 911
26	Диван двухместный 1350x950x1160	101220191200022	1	50 461	25,10%	12 665	-	12 665	-	12 665
27	Диван двухместный 1350x950x1160	101220191200023	1	50 461	25,10%	12 665	-	12 665	-	12 665
28	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200024	1	7 889	25,10%	1 980	-	1 980	-	1 980
29	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200025	1	7 889	25,10%	1 980	-	1 980	-	1 980
30	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200026	1	7 889	25,10%	1 980	-	1 980	-	1 980
31	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200027	1	7 889	25,10%	1 980	-	1 980	-	1 980
32	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200028	1	7 889	25,10%	1 980	-	1 980	-	1 980

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	количество	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Ставка капитализации, %	ЧОД ³	Операционные затраты ⁴	ДВД	Потери от неуплаты арендной платы	ПВД в год, руб. с НДС
33	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200029	1	6 214	25,10%	1 560	-	1 560	-	1 560
34	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200030	1	6 214	25,10%	1 560	-	1 560	-	1 560
35	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200031	1	6 214	25,10%	1 560	-	1 560	-	1 560
36	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200032	1	6 214	25,10%	1 560	-	1 560	-	1 560
37	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200033	1	6 214	25,10%	1 560	-	1 560	-	1 560
38	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200034	1	6 214	25,10%	1 560	-	1 560	-	1 560
39	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200035	1	6 214	25,10%	1 560	-	1 560	-	1 560
40	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200036	1	6 214	25,10%	1 560	-	1 560	-	1 560
41	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200037	1	6 214	25,10%	1 560	-	1 560	-	1 560
42	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200038	1	6 214	25,10%	1 560	-	1 560	-	1 560
43	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200039	1	6 214	25,10%	1 560	-	1 560	-	1 560
44	Столешница 600х600х40 дуб + опора металлическ	101220191200040	1	6 214	25,10%	1 560	-	1 560	-	1 560
45	Шторы декоративные и ламбрекен на коробе	101220191200041	1	89 703	25,10%	22 514	-	22 514	-	22 514
46	Шторы комплект из 3-х полотен	101220191200044	1	42 769	25,10%	10 735	-	10 735	-	10 735
47	Стол из иск. ротанга 01-70х70 Light	00-000005	2	21 030	25,10%	5 278	-	5 278	-	5 278
48	Кресло из иск. ротанга 05-Beige	00-000007	5	15 378	25,10%	3 860	-	3 860	-	3 860
49	Стул Катрин орех 440х480х770 А-5176	00-000896	12	72 345	25,10%	18 158	-	18 158	-	18 158
50	Стул Катрин орех 440х480х770 А-5176	00-000897	32	201 959	23,22%	46 904	-	46 904	-	46 904
51	Холодильный стол NICOLD GN112/TN (4двери из них 2больших и 2малых) 1835х700х850	101220191200083	1	67 921	25,10%	17 047	-	17 047	-	17 047
52	Витрина virtu 1835 для стола NICOLD PZ3 Virtu 1835 1835х385х279	101220191200084	1	22 392	25,10%	5 620	-	5 620	-	5 620
53	Полка навесная KAYMAN ПН-21/1004 1000х400х145	101220191200085	1	2 022	25,10%	507	-	507	-	507
54	Полка навесная KAYMAN ПН-21/1504 1500х400х145	101220191200086	1	2 765	25,10%	694	-	694	-	694
55	Плита индукционная Indokor IN7000 D 390х713х123	101220191200087	1	19 074	31,25%	5 961	-	5 961	-	5 961
56	Стол разделочный без борта СП-130/30/430	101220191200088	1	9 005	25,10%	2 260	-	2 260	-	2 260
57	Стол разделочный без борта СП-130/30/430	101220191200089	1	9 005	25,10%	2 260	-	2 260	-	2 260
58	Консоль и зеркало, комплект	101220191200090	1	94 783	19,08%	18 083	-	18 083	-	18 083
59	Консоль в стиле ампир АРТ-И4809	101220191200042	1	33 309	19,08%	6 355	-	6 355	-	6 355
60	Лампа настольная винтажная АРТ-И3086	101220191200043	1	30 919	19,08%	5 899	-	5 899	-	5 899
61	Аппарат для варки электрический, 3х8 л. Hurakan HKN-ЕКТ60 590х540х450	101220191200132	1	8 072	31,25%	2 523	-	2 523	-	2 523

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	количество	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Ставка капитализации, %	ЧОД ³	Операционные затраты ⁴	ДВД	Потери от неуплаты арендной платы	ПВД в год, руб. с НДС
62	Аппарат для запайки контейнеров ручной Vassili 0-160312 310x620x770	101220191200238	1	22 297	31,25%	6 969	-	6 969	-	6 969
63	Барная станция 1200x600x850 мм. HiCold НБМКС-12/6БПК	101220191200128	1	53 311	25,10%	13 380	-	13 380	-	13 380
64	Барная станция 1200x600x850 мм. HiCold НБМКС-12/6БПК	101220191200129	1	53 311	25,10%	13 380	-	13 380	-	13 380
65	Блендер 2 л. нерж. Стакан Vema FR2055	101220191200239	1	23 786	25,10%	5 970	-	5 970	-	5 970
66	Блендер 0,9 л. тритан, серия BarBoss Advance Vita-Mix VM58665 (art. VM 58665)	101220191200241	1	63 878	25,10%	16 032	-	16 032	-	16 032
67	Ванна котломоечная 1 гнездовая сварная, мойка 1000x700x850 Rosinox KM1-100/7	101220191200157	1	20 632	25,10%	5 178	-	5 178	-	5 178
68	Ванна моечная, с бортом, с полкой, 1 секц. 400x400x250 Rosinox ВЦ1 6/6	101220191200148	1	12 926	25,10%	3 244	-	3 244	-	3 244
69	Ванна моечная, 1 цельнотянутая мойка 500x500x300 Rosinox ВЦ1 6/7 600x700x850	101220191200149	1	13 139	25,10%	3 298	-	3 298	-	3 298
70	Ванна моечная, 1 цельнотянутая мойка 500x500x300 Rosinox ВЦ1 6/7 600x700x850	101220191200150	1	13 139	25,10%	3 298	-	3 298	-	3 298
71	Ванна цельнотянутая 1 секц. левая (мойка 400x400x250) Rosinox ВЦР1 10/6 левая 1000x600x850	101220191200151	1	13 128	25,10%	3 295	-	3 295	-	3 295
72	Весы электронные настольные CAS DL-150 420x655x710	101220191200102	1	13 383	19,08%	2 553	-	2 553	-	2 553
73	Дегидратор 6 решеток Hurakan HKN-DHD6 300x360x390	101220191200131	1	7 020	25,10%	1 762	-	1 762	-	1 762
74	Душирующее устройство со смесителем CanCan CC.MT02	101220191200104	1	7 893	25,10%	1 981	-	1 981	-	1 981
75	Душирующее устройство со смесителем CanCan CC.MT02	101220191200105	1	7 893	25,10%	1 981	-	1 981	-	1 981
76	Жироуловитель под мойку серия Профи "5-й элемент" ПЭ-0,5-50 Профи 520x470x370	101220191200091	1	8 412	25,10%	2 111	-	2 111	-	2 111
77	Жироуловитель под мойку серия Профи "5-й элемент" ПЭ-1,0-80 Профи 720x470x420	101220191200092	1	8 412	25,10%	2 111	-	2 111	-	2 111
78	Жироуловитель под мойку ПромСток ООО EVO STOK 0,5- 50 520x470x370	101220191200244	1	4 996	25,10%	1 254	-	1 254	-	1 254
79	Жироуловитель под мойку ПромСток ООО EVO STOK 0,5- 50 520x470x370	101220191200245	1	4 996	25,10%	1 254	-	1 254	-	1 254
80	Зонт вытяжной пристенный Промстрой PR1010 1000x1000x450	101220191200246	1	14 280	27,64%	3 947	-	3 947	-	3 947
81	Зонт приточновытяжной островной с подсветкой Rosinox ЗПВОл-1616 1600x1600x350	101220191200154	1	18 056	27,64%	4 990	-	4 990	-	4 990
82	Зонт приточновытяжной пристенный с подсветкой Rosinox ЗПВПл-1010 1000x1000x350	101220191200155	1	13 248	27,64%	3 661	-	3 661	-	3 661
83	Зонт приточновытяжной пристенный с подсветкой Rosinox ЗПВПл-1012 1000x1200x350	101220191200156	1	9 306	27,64%	2 572	-	2 572	-	2 572
84	Камера 80 1860x2160x2200 мм Север НТ-РДО 18,6/21,6/22	101220191200266	1	77 167	25,10%	19 368	-	19 368	-	19 368

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	количество	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Ставка капитализации, %	ЧОД ³	Операционные затраты ⁴	ДВД	Потери от неуплаты арендной платы	ПВД в год, руб. с НДС
85	Камера 80 1260x1260x2200 мм Север СТ-РД(О) 12.6/12.6/22	101220191200267	1	74 050	25,10%	18 586	-	18 586	-	18 586
86	Камера 80 1860x2160x2200 мм Север СТ-РД(О) 18.6/21.6/22	101220191200268	1	53 576	25,10%	13 447	-	13 447	-	13 447
87	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200226	1	1 888	94,17%	1 778	-	1 778	-	1 778
88	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200227	1	1 888	94,17%	1 778	-	1 778	-	1 778
89	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200228	1	1 888	94,17%	1 778	-	1 778	-	1 778
90	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200229	1	1 888	94,17%	1 778	-	1 778	-	1 778
91	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200230	1	1 888	94,17%	1 778	-	1 778	-	1 778
92	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200231	1	1 888	94,17%	1 778	-	1 778	-	1 778
93	Копильня электрическая Сиком КР-1.30 560x500x340	101220191200269	1	29 235	31,25%	9 137	-	9 137	-	9 137
94	Куттер 2 скорости Robot coupe R4 226x304x440	101220191200145	1	69 734	36,79%	25 653	-	25 653	-	25 653
95	Ломтерезка наклонная Airhot SL 300 460x570x395	101220191200095	1	16 595	31,25%	5 187	-	5 187	-	5 187
96	Льдогенератор кубики 120 кг/сут. Hoshizaki IM-130NE-НС 704x506x1200	101220191200130	1	269 481	36,79%	99 132	-	99 132	-	99 132
97	Машина стаканоочечная Dühr S.p.A. GS35+DP+DD (art. 915692) 400x495x585	101220191200108	1	70 095	21,79%	15 274	-	15 274	-	15 274
98	Машина посудомоечная купольная с помпой, дозатором Dühr S.p.A. HT11+DD+DP 720x735x1470	101220191200109	1	189 616	21,79%	41 318	-	41 318	-	41 318
99	Миксер планетарный настольный 4.83 л., красный KitchenAid 5KPM5ER 420x350x275	101220191200133	1	25 416	36,79%	9 350	-	9 350	-	9 350
100	Миксер планетарный на 20 литров, 7 скоростей, механический вариватор скорости Sigma S.r.l BM20 600x710x840	101220191200232	1	124 079	36,79%	45 644	-	45 644	-	45 644
101	Моноблок низкотемпературный Север BGM 117 S (art. 1119008) 1062x650x800	101220191200263	1	50 883	25,10%	12 771	-	12 771	-	12 771
102	Моноблок среднетемпературный Север MGM 107 S 480x370x795	101220191200264	1	62 228	25,10%	15 618	-	15 618	-	15 618
103	Мясорубка, полный унгер Arach ATS22UT UNGER 3Ф 470x240x510	101220191200271	1	40 540	36,79%	14 913	-	14 913	-	14 913
104	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	101220191200252	1	937	25,10%	235	-	235	-	235
105	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	101220191200253	1	937	25,10%	235	-	235	-	235
106	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	101220191200254	1	937	25,10%	235	-	235	-	235
107	Овощерезка с набором дисков 1960 (5шт) Robot coupe CL50 +1960 350x320x590	101220191200143	1	96 877	25,10%	24 315	-	24 315	-	24 315
108	Паллет 1200x800x150 мм (сплошной на 3-х полозьях) Россия TR 1208-1	101220191200250	1	2 521	25,10%	633	-	633	-	633

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	количество	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Ставка капитализации, %	ЧОД ³	Операционные затраты ⁴	ДВД	Потери от неуплаты арендной платы	ПВД в год, руб. с НДС
109	Печь микроволновая Menumaster RCS511TS 559x438x350	101220191200136	1	35 691	31,25%	11 155	-	11 155	-	11 155
110	Печь конвекционная электрическая, 4 противня Упox XEBC-04EU-E1R 860x957x675	101220191200235	1	100 995	31,25%	31 565	-	31 565	-	31 565
111	Печь конвекционная электрическая, 10 противней Упox XEBC-10EU-E1R 860x957x1163	101220191200236	1	178 712	31,25%	55 855	-	55 855	-	55 855
112	Пистолет копильный PolyScience THE SMOKING GUN PRO 254x89x292	101220191200142	1	7 902	31,25%	2 470	-	2 470	-	2 470
113	Плита индукционная 4x3 кВт, открытый стенд Кобор I7-4S 700x700x870	101220191200243	1	53 698	31,25%	16 783	-	16 783	-	16 783
114	Поддон в уборочную 2 борта Rosinox BM-4.5/4.5-2 H700 500x500x700	101220191200146	1	6 046	25,10%	1 517	-	1 517	-	1 517
115	Подставка под шкаф пекарский Игерма СП-200/860/698/700- 01 860x690x700	101220191200242	1	16 680	25,10%	4 186	-	4 186	-	4 186
116	Полка настольная, 2 яр. 1390x400x1000 Rosinox ПГ2 13,9/4/10	101220191200163	1	8 710	25,10%	2 186	-	2 186	-	2 186
117	Полка настольная 1300x300x800 мм 2-х ярусная Rosinox ПГ2 13/3/8	101220191200164	1	7 549	25,10%	1 895	-	1 895	-	1 895
118	Полка тепловая, 2-х ярусная Rosinox ПГТ2 8/3/8 740x605x915	101220191200169	1	22 759	25,10%	5 712	-	5 712	-	5 712
119	Полка сплошная настенная 2-х ярусная Rosinox ПН-7/3 700x300x600	101220191200170	1	6 394	25,10%	1 605	-	1 605	-	1 605
120	Полка сплошная настенная 2-х ярусная Rosinox ПН-7/3 700x300x600	101220191200171	1	6 394	25,10%	1 605	-	1 605	-	1 605
121	Полка-косынка сплошная 1000x400x300 Rosinox ПС 10/4/3	101220191200172	1	4 737	25,10%	1 189	-	1 189	-	1 189
122	Полка-косынка сплошная 1400x300x300 мм. Rosinox ПС 14/3/3	101220191200173	1	4 518	25,10%	1 134	-	1 134	-	1 134
123	Полка-косынка сплошная 900x300x300 мм Rosinox ПС 9/3/3	101220191200178	1	4 200	25,10%	1 054	-	1 054	-	1 054
124	Полка-косынка разборная 900x400x300 Rosinox ПС 9/4	101220191200179	1	4 309	25,10%	1 081	-	1 081	-	1 081
125	Рукомоюльник напольный автономный Finist РАН 20 нерж. 600x500x850	101220191200112	1	38 285	25,10%	9 609	-	9 609	-	9 609
126	Рукомоюльник -настенное крепление 400x400x200 мм Rosinox P4/4	101220191200180	1	4 469	25,10%	1 122	-	1 122	-	1 122
127	Рукомоюльник -настенное крепление 400x400x200 мм Rosinox P4/4	101220191200181	1	4 469	25,10%	1 122	-	1 122	-	1 122
128	Стол обеденный винтажный	101220191200020	1	72 283	19,08%	13 791	-	13 791	-	13 791
129	Сковорода электрическая, комбинированная, нейтральный шкаф Arach APTE-77PLR 700x700x850	101220191200096	1	86 485	31,25%	27 030	-	27 030	-	27 030
130	Смеситель хирургический -локтевой 40 мм Россия К-40H-RUS	101220191200247	1	1 209	25,10%	303	-	303	-	303
131	Смеситель хирургический -локтевой 40 мм Россия К-40H-RUS	101220191200248	1	1 209	25,10%	303	-	303	-	303
132	Смеситель хирургический -локтевой 40 мм Россия К-40H-RUS	101220191200249	1	1 209	25,10%	303	-	303	-	303

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	количество	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Ставка капитализации, %	ЧОД ³	Операционные затраты ⁴	ДВД	Потери от не платежей арендной платы	ПВД в год, руб. с НДС
133	Соковыжималка для цитрусовых Vema SP20721. 280x480x460	101220191200240	1	32 544	25,10%	8 168	-	8 168	-	8 168
134	Сплит-система среднетемпературная Север MGS 103 S 720x530x870	101220191200265	1	32 478	27,64%	8 976	-	8 976	-	8 976
135	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200188	1	18 189	25,10%	4 565	-	4 565	-	4 565
136	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200189	1	18 189	25,10%	4 565	-	4 565	-	4 565
137	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200190	1	18 189	25,10%	4 565	-	4 565	-	4 565
138	Стеллаж 6 сплош. полок. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200191	1	18 189	25,10%	4 565	-	4 565	-	4 565
139	Стеллаж 4 перф. полок 1000x700x1800мм. Rosinox СНС 10/7-4 ПП	101220191200192	1	16 697	25,10%	4 191	-	4 191	-	4 191
140	Стеллаж 4 перф. полок 1000x700x1800мм. Rosinox СНС 10/7-4 ПП	101220191200193	1	16 697	25,10%	4 191	-	4 191	-	4 191
141	Стеллаж 6 сплош. полок. 1100x500x2200 Rosinox СНС 11/5-6	101220191200194	1	17 559	25,10%	4 407	-	4 407	-	4 407
142	Стеллаж 6 сплош. полок. 1100x500x2200 Rosinox СНС 11/5-6	101220191200195	1	17 559	25,10%	4 407	-	4 407	-	4 407
143	Стеллаж 4 перф. полок 1200x400x1800мм. Rosinox СНС 12/4-4 ПП	101220191200196	1	14 588	25,10%	3 661	-	3 661	-	3 661
144	Стеллаж 4 перф. полок 1200x700x1800 мм. Rosinox СНС 12/7-4 ПП	101220191200197	1	18 667	25,10%	4 685	-	4 685	-	4 685
145	Стеллаж 6 сплош. полок. 1300x600x2200 мм. Rosinox СНС 13/6-6	101220191200198	1	21 352	25,10%	5 359	-	5 359	-	5 359
146	Стеллаж 6 сплош. полок. 800x500x2200 Rosinox СНС 8/5-6	101220191200199	1	14 731	25,10%	3 697	-	3 697	-	3 697
147	Стеллаж 6 сплош. полки 900x600x2200 Rosinox СНС 9/6-6	101220191200200	1	17 125	25,10%	4 298	-	4 298	-	4 298
148	Стеллаж разборный. 4 сплошные полки 1000x600x1800мм. Rosinox СРСн 10/6-4	101220191200217	1	11 262	25,10%	2 826	-	2 826	-	2 826
149	Стеллаж разборный. 4 сплошные полки 1000x600x1800мм. Rosinox СРСн 10/6-4	101220191200218	1	11 262	25,10%	2 826	-	2 826	-	2 826
150	Стеллаж разборный. 5 сплошных полок 1400x500x2200мм. Rosinox СРСн 14/5-5	101220191200219	1	15 666	25,10%	3 932	-	3 932	-	3 932
151	Стеллаж разборный. 4 сплошные полки 1500x600x1800мм. Rosinox СРСн 15/6-4	101220191200220	1	15 474	25,10%	3 884	-	3 884	-	3 884
152	Стеллаж разборный. 4 сплошные полки 1500x600x1800мм. Rosinox СРСн 15/6-4	101220191200221	1	15 474	25,10%	3 884	-	3 884	-	3 884
153	Стик-блендер с насадкой венчиком Robot coupe SMP300 Combi 125x125x700	101220191200144	1	36 882	25,10%	9 257	-	9 257	-	9 257
154	Стойка-шпилька на 18 уровней загрузка по узкой стороне Rosinox ПН18- GN1/1(загрузка по узкой стороне) 372x575x1800	101220191200224	1	14 145	25,10%	3 550	-	3 550	-	3 550
155	Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	10122191200159	1	15 244	25,10%	3 826	-	3 826	-	3 826
156	Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	101220191200160	1	15 244	25,10%	3 826	-	3 826	-	3 826
157	Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	101220191200161	1	15 244	25,10%	3 826	-	3 826	-	3 826

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	количество	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Ставка капитализации, %	ЧОД ³	Операционные затраты ⁴	ДВД	Потери от неуплаты арендной платы	ПВД в год, руб. с НДС
158	Стол холодильный, 2 двери HiCold GN 11/TN 1390x700x850	101220191200119	1	47 312	25,10%	11 875	-	11 875	-	11 875
159	Стол холодильный, 1 дверь+2 ящика, нижний агрегат HiCold GNE 12/TN 1000x700x850	101220191200125	1	54 778	25,10%	13 748	-	13 748	-	13 748
160	Стол холодильный, 2 двери HiCold SN 11/TN 1390x600x850	101220191200127	1	47 312	25,10%	11 875	-	11 875	-	11 875
161	Стол без борта с обвязкой с 3-х сторон Rosinox С 10/7 1000x700x850	101220191200182	1	3 165	25,10%	794	-	794	-	794
162	Стол с бортом с обвязкой Rosinox СБ 6/6 600x600x850	101220191200186	1	2 363	25,10%	593	-	593	-	593
163	Стол входной с 2 ваннами Rosinox СВЦОО 11/7 ПРАВЫЙ ЗАЦЕП 1100x750x850	101220191200187	1	24 327	25,10%	6 106	-	6 106	-	6 106
164	Стол для сб/отходов 900x600x850 Rosinox СО 9/6	101220191200201	1	2 790	25,10%	700	-	700	-	700
165	Стол для сб/отходов 1000x700x850 мм. Rosinox СО-П 10/7	101220191200202	1	3 165	25,10%	794	-	794	-	794
166	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 11/6 1100x600x850	101220191200205	1	8 074	25,10%	2 027	-	2 027	-	2 027
167	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 14/6 1400x600x850	101220191200208	1	9 124	25,10%	2 290	-	2 290	-	2 290
168	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	101220191200210	1	6 243	25,10%	1 567	-	1 567	-	1 567
169	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	101220191200211	1	6 243	25,10%	1 567	-	1 567	-	1 567
170	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	101220191200212	1	6 243	25,10%	1 567	-	1 567	-	1 567
171	Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 7/7 700x700x850	101220191200213	1	7 045	25,10%	1 768	-	1 768	-	1 768
172	Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 8/6 800x600x850	101220191200214	1	6 827	25,10%	1 713	-	1 713	-	1 713
173	Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 8/7 800x700x850	101220191200215	1	7 549	25,10%	1 895	-	1 895	-	1 895
174	Стол тепловой закрытый с 3-х сторон, двери распашные Rosinox ТСДР 14/7 1400x700x850	101220191200222	1	47 817	25,10%	12 001	-	12 001	-	12 001
175	Шиватель пакетов CAS G'NT-300/2 435x100x175	101220191200103	1	4 939	25,10%	1 240	-	1 240	-	1 240
176	Термостат нагревающий погружной Arach ASV2 130x260x380	101220191200097	1	30 898	31,25%	9 657	-	9 657	-	9 657
177	Тестомес спиральный со съемной дежкой 42 л. Fimar 38/CN 2 V (380) 480x800x730	101220191200111	1	72 230	31,25%	22 575	-	22 575	-	22 575
178	Умягчитель воды 12 л. DVA DVA 12 190x255x500	101220191200106	1	4 014	25,10%	1 007	-	1 007	-	1 007
179	Умягчитель воды 12 л. DVA DVA 12 190x255x500	101220191200107	1	4 014	25,10%	1 007	-	1 007	-	1 007
180	Упаковщик вакуумный Henkelman B.V. Mini Jumbo 330x450x295	101220191200118	1	103 281	25,10%	25 922	-	25 922	-	25 922
181	Фритюрница электрическая настольная, 8 л. Bartscher A162800E 265x430x340	101220191200101	1	6 073	31,25%	1 898	-	1 898	-	1 898
182	Шкаф холодильный для вина 33 л., черный Dunavox DAT-12.33C 590x252x515	101220191200110	1	10 462	25,10%	2 626	-	2 626	-	2 626

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	количество	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Ставка капитализации, %	ЧОД ³	Операционные затраты ⁴	ДВД	Потери от неуплаты арендной платы	ПВД в год, руб. с НДС
183	Шкаф холодильный для вина 395 л. Liebherr WKb 4212 600x739x1650	101220191200135	1	84 120	25,10%	21 113	-	21 113	-	21 113
184	Шкаф морозильный 700 л. 735x884x2064 Polair CB107-S	101220191200137	1	52 316	25,10%	13 131	-	13 131	-	13 131
185	Шкаф холодильный 500 л. 697x695x2028 Polair SM105-S	101220191200138	1	33 219	25,10%	8 337	-	8 337	-	8 337
186	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair SM107-S	101220191200139	1	52 316	25,10%	13 131	-	13 131	-	13 131
187	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair SM107-S	101220191200140	1	52 316	25,10%	13 131	-	13 131	-	13 131
188	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair SM107-S	101220191200141	1	52 316	25,10%	13 131	-	13 131	-	13 131
189	Шкаф расстойный с увлажнением 862x890x762 Унох ХЕВРС-12EU-C	101220191200237	1	58 192	25,10%	14 606	-	14 606	-	14 606
190	Шкаф для одежды Россия ППР-12 300x500x1850	101220191200255	1	3 476	25,10%	872	-	872	-	872
191	Шкаф для одежды Россия ППР-12 300x500x1850	101220191200256	1	3 476	25,10%	872	-	872	-	872
192	Шкаф для одежды Россия ППР-12 300x500x1850	101220191200257	1	3 476	25,10%	872	-	872	-	872
193	Шкаф для одежды Россия ППР-12 300x500x1850	101220191200258	1	2 962	27,64%	819	-	819	-	819
194	Шкаф для одежды Россия ППР-12 300x500x1850	101220191200259	1	3 476	25,10%	872	-	872	-	872
195	Шкаф для одежды Россия ППР-12 300x500x1850	101220191200260	1	3 476	25,10%	872	-	872	-	872
196	Шкаф для одежды Россия ППР-12 300x500x1850	101220191200261	1	3 476	25,10%	872	-	872	-	872
197	Шкаф для одежды Россия ППР-12 300x500x1850	101220191200262	1	3 476	25,10%	872	-	872	-	872
198	Шпилька под лоток 600/400 шаг 90 мм Rosinox ПП18-6/4 СТАНДАР 646x435x1800	101220191200223	1	8 736	25,10%	2 193	-	2 193	-	2 193
	ВСЕГО			5 798 168						1 513 960

Примечание:

1. Рыночная стоимость объектов оценки (с НДС), руб. (обоснование: **Раздел 7**);
2. Коэффициент капитализации (табл.8.2);
3. ЧОД – чистый операционный доход, руб. (определяется путем умножения рыночной стоимости на коэффициент капитализации);
4. В соответствии с данными арендодателя, все операционные расходы несет арендатор.

Результаты расчета арендной ставки (с учётом НДС, без учёта расходов на потребляемую электроэнергию) за пользование движимым имуществом сведены ниже в табличной форме:

Таблица 8.4.

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	Количество, шт	Ставка арендной платы, руб/		
				в год	в месяц	в день
1	Сервиз столовый винтажный Naviland Limoges (Франция) из 60 предметов	00-000000001772	1	12 888	1 074	35
2	Стулья компл.	101220200100002	1	3 880	323	11
3	Стулья компл.	101220200100003	1	3 880	323	11
4	Стулья компл.	101220200100004	1	3 880	323	11
5	Стулья компл.	101220200100005	1	3 880	323	11
6	Стулья компл.	101220200100006	1	3 880	323	11
7	Стулья компл.	101220200100007	1	3 880	323	11
8	Стол на деревянной резной ноге	101220200100001	1	26 578	2 215	73
9	Грузовой подъемник ПГ-М-100	101220200100008	1	16 264	1 355	45
10	Консоль НБМКС-12/6БПКАРТ-И7222	101220191200005	1	13 219	1 102	36
11	Гардеробная система на 56 мест	101220191200006	1	51 044	4 254	140
12	Книжный шкаф	101220191200007	1	12 157	1 013	33
13	Торшер Элегия 2xE14	101220191200008	1	3 695	308	10
14	Торшер Элегия 2xE14	101220191200009	1	3 695	308	10
15	Торшер Элегия 2xE14	101220191200010	1	3 695	308	10
16	Торшер Элегия 2xE14	101220191200011	1	3 695	308	10
17	Торшер Элегия 2xE14	101220191200012	1	3 695	308	10
18	Буфет с зеркальным набором	101220191200013	1	16 656	1 388	46
19	Резная настенная вешалка	101220191200014	1	1 586	132	4
20	Стол письменный	101220191200015	1	9 062	755	25
21	Диван	101220191200016	1	12 157	1 013	33
22	Пепельница Оникс	101220191200017	1	3 093	258	8
23	Дубовый поставец	101220191200018	1	17 228	1 436	47
24	Люстра на одну лампу	101220191200019	1	2 792	233	8
25	Стилизованный осветительный прибор и абажур	101220191200021	1	7 911	659	22
26	Диван двухместный 1350x950x1160	101220191200022	1	12 665	1 055	35
27	Диван двухместный 1350x950x1160	101220191200023	1	12 665	1 055	35
28	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200024	1	1 980	165	5
29	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200025	1	1 980	165	5
30	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200026	1	1 980	165	5
31	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200027	1	1 980	165	5
32	Столешница 700x700x40 дуб + опора металлическ	101220191200028	1	1 980	165	5
33	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200029	1	1 560	130	4
34	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200030	1	1 560	130	4
35	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200031	1	1 560	130	4
36	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200032	1	1 560	130	4
37	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200033	1	1 560	130	4
38	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200034	1	1 560	130	4
39	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200035	1	1 560	130	4
40	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200036	1	1 560	130	4

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	Количество, шт	Ставка арендной платы, руб/		
				в год	в месяц	в день
41	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200037	1	1 560	130	4
42	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200038	1	1 560	130	4
43	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200039	1	1 560	130	4
44	Столешница 600x600x40 дуб + опора металлическ	101220191200040	1	1 560	130	4
45	Шторы декоративные и ламбрекен на коробе	101220191200041	1	22 514	1 876	62
46	Шторы комплект из 3-х полотен	101220191200044	1	10 735	895	29
47	Стол из иск. ротанга 01-70x70 Light	00-000005	2	5 278	440	14
48	Кресло из иск. ротанга 05-Beige	00-000007	5	3 860	322	11
49	Стул Катрин орех 440x480x770 А-5176	00-000896	12	18 158	1 513	50
50	Стул Катрин орех 440x480x770 А-5176	00-000897	32	46 904	3 909	129
51	Холодильный стол NICOLD GN112/TN (4двери из них 2больших и 2малых) 1835x700x850	101220191200083	1	17 047	1 421	47
52	Витрина virtu 1835 для стола NICOLD PZ3 Virtu 1835 1835x385x279	101220191200084	1	5 620	468	15
53	Полка навесная KAYMAN ПН-21/1004 1000x400x145	101220191200085	1	507	42	1
54	Полка навесная KAYMAN ПН-21/1504 1500x400x145	101220191200086	1	694	58	2
55	Плита индукционная Indokog IN7000 D 390x713x123	101220191200087	1	5 961	497	16
56	Стол разделочный без борта СП-130/30/430	101220191200088	1	2 260	188	6
57	Стол разделочный без борта СП-130/30/430	101220191200089	1	2 260	188	6
58	Консоль и зеркало, комплект	101220191200090	1	18 083	1 507	50
59	Консоль в стиле ампир АРТ-И4809	101220191200042	1	6 355	530	17
60	Лампа настольная винтажная АРТ-ИЗ086	101220191200043	1	5 899	492	16
61	Аппарат для варки электрический, 3x8 л. Hurakan HKN-ЕКТ60 590x540x450	101220191200132	1	2 523	210	7
62	Аппарат для запайки контейнеров ручной Vassilii 0-1603 12 310x620x770	101220191200238	1	6 969	581	19
63	Барная станция 1200x600x850 мм. HiCold НБМКС-12/6БПК	101220191200128	1	13 380	1 115	37
64	Барная станция 1200x600x850 мм. HiCold НБМКС-12/6БПК	101220191200129	1	13 380	1 115	37
65	Блендер 2 л. нерж. Стакан Vema FR2055	101220191200239	1	5 970	498	16
66	Блендер 0,9 л. титан, серия BarBoss Advance Vita-Mix VM58665 (art. VM 58665)	101220191200241	1	16 032	1 336	44
67	Ванна котломоечная 1 гнездовая сварная, мойка 1000x700x850 Rosinox КМ1-100/7	101220191200157	1	5 178	432	14
68	Ванна моечная, с бортом, с полкой, 1 секц. 400x400x250 Rosinox ВЦ1 6/6	101220191200148	1	3 244	270	9
69	Ванна моечная. 1 цельноянутая мойка 500x500x300 Rosinox ВЦ1 6/7 600x700x850	101220191200149	1	3 298	275	9
70	Ванна моечная. 1 цельноянутая мойка 500x500x300 Rosinox ВЦ1 6/7 600x700x850	101220191200150	1	3 298	275	9
71	Ванна цельноянутая 1 секц. левая (мойка 400x400x250) Rosinox ВЦР1 10/6 левая 1000x600x850	101220191200151	1	3 295	275	9
72	Весы электронные напольные CAS DL-150 420x655x710	101220191200102	1	2 553	213	7
73	Дегидратор 6 решеток Hurakan HKN-DHD6 300x360x390	101220191200131	1	1 762	147	5
74	Душирующее устройство со смесителем CanCan CC.MT02	101220191200104	1	1 981	165	5
75	Душирующее устройство со смесителем CanCan CC.MT02	101220191200105	1	1 981	165	5
76	Жироуловитель под мойку серия Профи "5-й Элемент" ПЭ-0,5-50 Профи 520x470x370	101220191200091	1	2 111	176	6
77	Жироуловитель под мойку серия Профи "5-й Элемент" ПЭ-1,0-80 Профи 720x470x420	101220191200092	1	2 111	176	6
78	Жироуловитель под мойку ПромСток ООО EVO STOK 0,5- 50 520x470x370	101220191200244	1	1 254	104	3
79	Жироуловитель под мойку ПромСток ООО EVO STOK 0,5- 50 520x470x370	101220191200245	1	1 254	104	3
80	Зонт вытяжной пристенный Промстрой PR1010 1000x1000x450	101220191200246	1	3 947	329	11
81	Зонт приточновытяжной островной с подсветкой Rosinox ЗПВОл-1616 1600x1600x350	101220191200154	1	4 990	416	14

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	Количество, шт	Ставка арендной платы, руб/		
				в год	в месяц	в день
82	Зонт приточновытяжной пристенный с подсветкой Rosinox ЗИВПл-1010 1000x1000x350	101220191200155	1	3 661	305	10
83	Зонт приточновытяжной пристенный с подсветкой Rosinox ЗИВПл-1012 1000x1200x350	101220191200156	1	2 572	214	7
84	Камера 80 1860x2160x2200 мм Север НТ-РДО 18,6/21,6/22	101220191200266	1	19 368	1 614	53
85	Камера 80 1260x1260x2200 мм Север СТ-РДО 12,6/12,6/22	101220191200267	1	18 586	1 549	51
86	Камера 80 1860x2160x2200 мм Север СТ-РДО 18,6/21,6/22	101220191200268	1	13 447	1 121	37
87	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200226	1	1 778	148	5
88	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200227	1	1 778	148	5
89	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200228	1	1 778	148	5
90	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200229	1	1 778	148	5
91	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200230	1	1 778	148	5
92	Контейнер для мусора 60 л., пластик Rubbermaid FG354100LGRAY 587x279x630	101220191200231	1	1 778	148	5
93	Копильная электрическая Сиком КР-1.30 560x500x340	101220191200269	1	9 137	761	25
94	Куттер 2 скорости Robot coupe R4 226x304x440	101220191200145	1	25 653	2 138	70
95	Ломтерезка наклонная Airhot SL 300 460x570x395	101220191200095	1	5 187	432	14
96	Льдогенератор кубики 120 кг/сут. Hoshizaki IM-130NE-HC 704x506x1200	101220191200130	1	99 132	8 261	272
97	Машина стаканомоечная Dühr S.p.A. GS35+DP+DD (art. 915692) 400x495x585	101220191200108	1	15 274	1 273	42
98	Машина посудомоечная купольная с помпой, дозатором Dühr S.p.A. HT11+DD+DP 720x735x1470	101220191200109	1	41 318	3 443	113
99	Миксер планетарный настольный 4,83 л., красный KitchenAid 5KPM5ER 420x350x275	101220191200133	1	9 350	779	26
100	Миксер планетарный на 20 литров, 7 скоростей, механический вариатор скорости Sigma S.r.l BM20 600x710x840	101220191200232	1	45 644	3 804	125
101	Моноблок низкотемпературный Север BGM 117 S (art. 1119008) 1062x650x800	101220191200263	1	12 771	1 064	35
102	Моноблок среднетемпературный Север MGM 107 S 480x370x795	101220191200264	1	15 618	1 302	43
103	Мясорубка, полный унгер Arach ATS22UT UNGER 3Ф 470x240x510	101220191200271	1	14 913	1 243	41
104	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	101220191200252	1	235	20	1
105	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	101220191200253	1	235	20	1
106	Облучатель бактерицидный Россия ОБН-150 2x30 "Азов" 942x54x162	101220191200254	1	235	20	1
107	Овощерезка с набором дисков 1960 (5шт) Robot coupe CL50 +1960 350x320x590	101220191200143	1	24 315	2 026	67
108	Паллет 1200x800x150 мм (сплошной на 3-х ползьях) Россия TR 1208-1	101220191200250	1	633	53	2
109	Печь микроволновая Menumaster RCS511TS 559x438x350	101220191200136	1	11 155	930	31
110	Печь конвекционная электрическая, 4 противня UnoX XEBC-04EU-E1R 860x957x675	101220191200235	1	31 565	2 630	86
111	Печь конвекционная электрическая, 10 противней UnoX XEBC-10EU-E1R 860x957x1163	101220191200236	1	55 855	4 655	153
112	Пистолет копильный PolyScience THE SMOKING GUN PRO 254x89x292	101220191200142	1	2 470	206	7
113	Плита индукционная 4x3 кВт, открытый стенд Кобор I7-4S 700x700x870	101220191200243	1	16 783	1 399	46
114	Поддон в уборочную 2 борта Rosinox BM-4,5/4,5-2 H700 500x500x700	101220191200146	1	1 517	126	4
115	Подставка под шкаф пекарский Итерма СП-200/860/698/700- 01 860x690x700	101220191200242	1	4 186	349	11
116	Полка настольная, 2 яр. 1390x400x1000 Rosinox ПГ2 13,9/4/10	101220191200163	1	2 186	182	6

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	Количество, шт	Ставка арендной платы, руб/		
				в год	в месяц	в день
117	Полка настольная 1300x300x800 мм 2-х ярусная Rosinox ПГ2 13/3/8	101220191200164	1	1 895	158	5
118	Полка тепловая, 2-х ярусная Rosinox ПГТ2 8/3/8 740x605x915	101220191200169	1	5 712	476	16
119	Полка сплошная настенная 2-х ярусная Rosinox ПН-7/3 700x300x600	101220191200170	1	1 605	134	4
120	Полка сплошная настенная 2-х ярусная Rosinox ПН-7/3 700x300x600	101220191200171	1	1 605	134	4
121	Полка-косынка сплошная 1000x400x300 Rosinox ПС 10/4/3	101220191200172	1	1 189	99	3
122	Полка-косынка сплошная 1400x300x300 мм. Rosinox ПС 14/3/3	101220191200173	1	1 134	94	3
123	Полка-косынка сплошная 900x300x300 мм Rosinox ПС 9/3/3	101220191200178	1	1 054	88	3
124	Полка-косынка разборная 900x400x300 Rosinox ПС 9/4	101220191200179	1	1 081	90	3
125	Рукомойник напольный автономный Finist РАН 20 нерж. 600x500x850	101220191200112	1	9 609	801	26
126	Рукомойник -настенное крепление 400x400x200 мм Rosinox P4/4	101220191200180	1	1 122	93	3
127	Рукомойник -настенное крепление 400x400x200 мм Rosinox P4/4	101220191200181	1	1 122	93	3
128	Стол обеденный винтажный	101220191200020	1	13 791	1 149	38
129	Сковорода электрическая, комбинированная, нейтральный шкаф Arach APTE-77PLR 700x700x850	101220191200096	1	27 030	2 253	74
130	Смеситель хирургический -локтевой 40 мм Россия К-40Н-RUS	101220191200247	1	303	25	1
131	Смеситель хирургический -локтевой 40 мм Россия К-40Н-RUS	101220191200248	1	303	25	1
132	Смеситель хирургический -локтевой 40 мм Россия К-40Н-RUS	101220191200249	1	303	25	1
133	Соковыжималка для цитрусовых Vema SP2072L 280x480x460	101220191200240	1	8 168	681	22
134	Сплит-система среднетемпературная Север MGS 103 S 720x530x870	101220191200265	1	8 976	748	25
135	Стеллаж 6 сплош. полки. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200188	1	4 565	380	13
136	Стеллаж 6 сплош. полки. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200189	1	4 565	380	13
137	Стеллаж 6 сплош. полки. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200190	1	4 565	380	13
138	Стеллаж 6 сплош. полки. 1000x600x2200 мм. Rosinox СНС 10/6-6	101220191200191	1	4 565	380	13
139	Стеллаж 4 перф. полки 1000x700x1800мм. Rosinox СНС 10/7-4 ПП	101220191200192	1	4 191	349	11
140	Стеллаж 4 перф. полки 1000x700x1800мм. Rosinox СНС 10/7-4 ПП	101220191200193	1	4 191	349	11
141	Стеллаж 6 сплош. полки. 1100x500x2200 Rosinox СНС 11/5-6	101220191200194	1	4 407	367	12
142	Стеллаж 6 сплош. полки. 1100x500x2200 Rosinox СНС 11/5-6	101220191200195	1	4 407	367	12
143	Стеллаж 4 перф. полки 1200x400x1800мм. Rosinox СНС 12/4-4 ПП	101220191200196	1	3 661	305	10
144	Стеллаж 4 перф. полки 1200x700x1800 мм. Rosinox СНС 12/7-4 ПП	101220191200197	1	4 685	390	13
145	Стеллаж 6 сплош. полки. 1300x600x2200 мм. Rosinox СНС 13/6-6	101220191200198	1	5 359	447	15
146	Стеллаж 6 сплош. полки. 800x500x2200 Rosinox СНС 8/5-6	101220191200199	1	3 697	308	10
147	Стеллаж 6 сплош. полки 900x600x2200 Rosinox СНС 9/6-6	101220191200200	1	4 298	358	12
148	Стеллаж разборный. 4 сплошные полки 1000x600x1800мм. Rosinox СРСн 10/6-4	101220191200217	1	2 826	236	8
149	Стеллаж разборный. 4 сплошные полки 1000x600x1800мм. Rosinox СРСн 10/6-4	101220191200218	1	2 826	236	8
150	Стеллаж разборный. 5 сплошных полки 1400x500x2200мм. Rosinox СРСн 14/5-5	101220191200219	1	3 932	328	11
151	Стеллаж разборный. 4 сплошные полки 1500x600x1800мм. Rosinox СРСн 15/6-4	101220191200220	1	3 884	324	11
152	Стеллаж разборный. 4 сплошные полки 1500x600x1800мм. Rosinox СРСн 15/6-4	101220191200221	1	3 884	324	11
153	Стик-блендер с насадкой венчиком Robot coupe SMP300 Combi 125x125x700	101220191200144	1	9 257	771	25

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	Количество, шт	Ставка арендной платы, руб/		
				в год	в месяц	в день
154	Стойка-шпилька на 18 уровней загрузка по узкой стороне Rosinox III18- GN1/1(загрузка по узкой стороне) 372x575x1800	101220191200224	1	3 550	296	10
155	Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	10122191200159	1	3 826	319	10
156	Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	101220191200160	1	3 826	319	10
157	Стол под мусорный бак с бортом Rosinox НБММБ-3/6Б 300x600x850	101220191200161	1	3 826	319	10
158	Стол холодильный, 2 двери HiCold GN 11/TN 1390x700x850	101220191200119	1	11 875	990	33
159	Стол холодильный, 1 дверь+2 ящика, нижний агрегат HiCold GNE 12/TN 1000x700x850	101220191200125	1	13 748	1 146	38
160	Стол холодильный, 2 двери HiCold SN 11/TN 1390x600x850	101220191200127	1	11 875	990	33
161	Стол без борта с обвязкой с 3-х сторон Rosinox C 10/7 1000x700x850	101220191200182	1	794	66	2
162	Стол с бортом с обвязкой Rosinox СБ 6/6 600x600x850	101220191200186	1	593	49	2
163	Стол входной с 2 ваннами Rosinox СВЦЮО 11/7 ПРАВЫЙ ЗАЦЕП 1100x750x850	101220191200187	1	6 106	509	17
164	Стол для сб/отходов 900x600x850 Rosinox СО 9/6	101220191200201	1	700	58	2
165	Стол для сб/отходов 1000x700x850 мм. Rosinox СО-П 10/7	101220191200202	1	794	66	2
166	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 11/6 1100x600x850	101220191200205	1	2 027	169	6
167	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 14/6 1400x600x850	101220191200208	1	2 290	191	6
168	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	101220191200210	1	1 567	131	4
169	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	101220191200211	1	1 567	131	4
170	Стол с бортом с полкой Rosinox СПБ 4/7 400x700x850	101220191200212	1	1 567	131	4
171	Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 7/7 700x700x850	101220191200213	1	1 768	147	5
172	Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 8/6 800x600x850	101220191200214	1	1 713	143	5
173	Стол с бортом с нижней сплошной полкой Rosinox СПБ 8/7 800x700x850	101220191200215	1	1 895	158	5
174	Стол тепловой закрытый с 3-х сторон, двери распашные Rosinox ТСДР 14/7 1400x700x850	101220191200222	1	12 001	1 000	33
175	Сшиватель пакетов CAS G'NT-300/2 435x100x175	101220191200103	1	1 240	103	3
176	Термостат нагревающий погружной Arach ASV2 130x260x380	101220191200097	1	9 657	805	26
177	Тестомес спиральный со съемной дежой 42 л. Fimar 38/CN 2 V (380) 480x800x730	101220191200111	1	22 575	1 881	62
178	Умягчитель воды 12 л. DVA DVA 12 190x255x500	101220191200106	1	1 007	84	3
179	Умягчитель воды 12 л. DVA DVA 12 190x255x500	101220191200107	1	1 007	84	3
180	Упаковщик вакуумный Henkelman B.V. Mini Jumbo 330x450x295	101220191200118	1	25 922	2 160	71
181	Фритюрница электрическая настольная, 8 л. Bartscher A162800E 265x430x340	101220191200101	1	1 898	158	5
182	Шкаф холодильный для вина 33 л., черный Dunavox DAT-12.33C 590x252x515	101220191200110	1	2 626	219	7
183	Шкаф холодильный для вина 395 л. Liebherr WKb 4212 600x739x1650	101220191200135	1	21 113	1 759	58
184	Шкаф морозильный 700 л. 735x884x2064 Polair СВ107-S	101220191200137	1	13 131	1 094	36
185	Шкаф холодильный 500 л. 697x695x2028 Polair CM105-S	101220191200138	1	8 337	695	23
186	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair CM107-S	101220191200139	1	13 131	1 094	36
187	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair CM107-S	101220191200140	1	13 131	1 094	36
188	Шкаф холодильный 700 л. 697x854x2028 Polair CM107-S	101220191200141	1	13 131	1 094	36
189	Шкаф расстойный с увлажнением 862x890x762 Упох ХЕВРС-12EU-C	101220191200237	1	14 606	1 217	40
190	Шкаф для одежды Россия ШР-12 300x500x1850	101220191200255	1	872	73	2

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	Количество, шт	Ставка арендной платы, руб/		
				в год	в месяц	в день
191	Шкаф для одежды Россия ШП-12 300x500x1850	101220191200256	1	872	73	2
192	Шкаф для одежды Россия ШП-12 300x500x1850	101220191200257	1	872	73	2
193	Шкаф для одежды Россия ШП-12 300x500x1850	101220191200258	1	819	68	2
194	Шкаф для одежды Россия ШП-12 300x500x1850	101220191200259	1	872	73	2
195	Шкаф для одежды Россия ШП-12 300x500x1850	101220191200260	1	872	73	2
196	Шкаф для одежды Россия ШП-12 300x500x1850	101220191200261	1	872	73	2
197	Шкаф для одежды Россия ШП-12 300x500x1850	101220191200262	1	872	73	2
198	Шпилька под лоток 600/400 шаг 90 мм Rosinox ШП8-6/4 СТАНДАР 646x435x1800	101220191200223	1	2 193	183	6
				1 513 960	126 163	4 148

Примечание: Величина арендной платы по каждому объекту в составе объекта оценки рассчитана аналогично представленному выше алгоритму.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

7.1. Предпосылки согласования

Процесс оценки предусматривает использование трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами) дают разную величину стоимости. И поэтому на завершающем этапе оценки, встает задача согласования полученных результатов и обоснования итоговой величины стоимости. Каждый из подходов имеет свои достоинства и недостатки.

Согласование результатов оценки, полученных разными подходами (методами), выполняют чаще всего экспертным методом. В роли эксперта выступает оценщик.

Согласование результата оценки – получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Целью согласования результатов оценки, полученных различными методами, является определение преимуществ и недостатков различных методов и выбор единой стоимостной оценки.

7.2. Обоснование использованных весовых коэффициентов

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Расчет рыночной арендной ставки имущества выполнен одним подходом – доходным, поэтому в итоговой стоимости ему присваивается вес, равный 100%.

Согласование результатов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки Таблица 7.7.1

Наименование подхода	Рыночная стоимость по подходам, руб.	Доля	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
Сравнительный подход	Не применялся	0,0%	5 402 035
Доходный подход	5 402 035	100,0%	
Затратный подход	Не применялся	0,0%	

Источник: ООО «Аудит и консалтинг»

7.3. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, согласование полученных разными методами величин стоимости, а также с учетом специфики рассматриваемого имущества, можно сделать вывод о том, что:

рыночная стоимость недвижимого имущества по состоянию на дату оценки составляет:

Объект №1

Наименование	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./год	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./мес.	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./день
Нежило здание, кадастровый 50:11:0000000:18997, общей площадью 345,5 кв.м. Флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д. Тюрин, 1870-е годы (памятник) Местоположение: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория "Музей-усадьба "Архангельское", дом 7	3 524 446	293 704	14 484

Источник: расчет ООО «Аудит и консалтинг»

Объект №2

Наименование	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./год	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./мес.	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./день
Движимое имущество в количестве 198 единиц	1 513 960	126 163	4 148

Источник: расчет ООО «Аудит и консалтинг»

Объект №3

Наименование	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./год	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./мес.	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./день
Права аренды имущества «Временный павильон для хранения Парадной выездной кареты XVIII в., общей площадью 29,84 кв.м., инв. номер 1011160001128, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория ФГБУК «Государственный музей-усадьба «Архангельское».	301 997	25 166	1 241

Источник: расчет ООО «Аудит и консалтинг»

Объект №4

Наименование	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./год	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./мес.	Величина ставки арендной платы с учетом ЭР, без учета КП, с НДС, руб./день
Право аренды имущества: «Киоск «Амарком», расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория ФГБУК «Государственный музей-усадьба «Архангельское» за 1 шт.	61 632	5 136	253

Источник: расчет ООО «Аудит и консалтинг»

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет специалисты-Оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
 - оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
 - у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации Оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-Оценщик



Т.Ю. Большакова

Специалист-Оценщик



Д.Ю. Фёдоров

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

а) Методическая литература

- Оценка недвижимости под общей редакцией Грязновой А.Г., Федотовой М.А., М., Финансы и статистика, 2005 г.
- «Оценка недвижимости». Учебное пособие. И.В. Гранова. – М.: Изд-во «Приор», 2001 год.
- «Введение в теорию оценки недвижимости» А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М, 98.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е., «Стоимость недвижимости», М. Книга и бизнес 2002;
- Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Е.П. Ким, Экспертное бюро М., 1997 г.

б) Справочная литература

- Интернет-сайты компаний, осуществляющих маркетинговые исследования рынка недвижимости.
- Интернет-сайты агентств недвижимости г. Москвы и Московской области.
- Официальные сайты Министерства экономического развития и торговли РФ, Госкомстата РФ, Федерального Агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству РФ.
- «Справочник официальных определений и терминов по экономике и финансам». Ю.И. Фединский. М.: изд-во «Экзамен», 2002 г.
- Словарь «Борисов А.Б. Большой экономический словарь. — М.: Книжный мир, 2003. — 895 с.».

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

Перечень приложений настоящего Отчета:

1. Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика.
2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 19/22/134/982 от «23» августа 2022г.

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва

«23» августа 2022г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 19/22/134/982 от «23» августа 2022г. на основании Заявления Страхователя от «23» августа 2022г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования») на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997950001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч. счет: 40701810201700000432 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» Корр. счет: 30101810300000000985, БИК: 044525985
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Аудит и консалтинг», ИНН: 7720818770 Адрес: г. Москва, Рязанский пр-кт, дом 10, стр. 18, этаж 9, комн. 15В Р/с: 40702810238000001580 в ПАО Сбербанк, г. Москва, К/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. 2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЕ:	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страхователем факт причинения ущерба действительным (бездельным) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00 часов 00 минут «05» сентября 2022г. по 24 часа 00 минут «04» сентября 2023г.
СТРАХОВАЯ СУММА:	500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек. Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	115 000,00 (Сто пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, срок уплаты до «05» сентября 2022г.
ДОПОЛНЕНИЯ:	1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 19/22/134/982 от «23» августа 2022г. 2. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или положениям Договора страхования № 19/22/134/982 от «23» августа 2022г. преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 19/22/134/982 от «23» августа 2022г.

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»

М.П. (Марина А.А.)

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «Аудит и консалтинг»

М.П. (Джинни С.В.)

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

"Аудит и консалтинг"

(г. Москва)

ИНН 7720818770

**является членом
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЁРСТВА
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"**

Москва, "19" февраля 2002 года

Регистрационный № 77173

Дата выдачи: "5" декабря 2014 года



ПРЕЗИДЕНТ

Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

ООО «Аудит и консалтинг»

г. Москва
(ОГРН1147746771226)

Решением Правления Некоммерческого партнерства «Национальный союз экспертных организаций» от «13» октября 2014года, (Протокол №11/04)

Включен в реестр членов НП «НСЭО»
за регистрационным номером 77-031

Президент



А.О. Буров

Адрес: 127055, Москва, Угловой пер., д. 2, офис 22/3, Почтовый адрес: 119048, г. Москва, а/я № 111
Тел./факс: (499) 248-4238, моб. (925) 230-8647, E-mail: ruc2012@mail.ru; www.rgoneo.ru
ОГРН 1177990216960 ИНН/КПП 7707490450/770701001





РОСГОССТРАХ



ПОЛИС К ДОГОВОРУ № 37/22/134/982 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

«05» октября 2022г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности оценщика № 37/22/134/982 от «05» октября 2022г., на основании Заявления Страхователя от «05» октября 2022г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (бланые) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997950001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч. счет: 4070181029170000432 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» Корр. счет: 30101810300000000985, БИК: 044525985
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Большикова Татьяна Юрьевна, ИНН: 772802834375 Паспортные данные: Серия 45 13 № 439326, выдан 20.01.2014 года, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Обручевский.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ, ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 00 часов «09» октября 2022 г. по 24.00 часа «08» октября 2023 г.
СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:	не установлен (отсутствует).
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 800,00 (Семь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек.
ПОЯСНОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, срок уплаты до «10» октября 2022 г.
ДОПОЛНЕНИЯ:	1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 37/22/134/982 от «05» октября 2022г. 2. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или положениям Договора страхования № 37/22/134/982 от «05» октября 2022г., преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 37/22/134/982 от «05» октября 2022г.

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»

М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Большикова Татьяна Юрьевна

(Большикова Т.Ю.)



www.fidnet.ru
109147, Москва, а/я 176



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

информация
+7 (495) 107-83-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О членстве в саморегулируемой организации оценщиков
Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Объект:

Федоров Дмитрий Юрьевич

Паспорт: серия 4620 № 852031, выдан 01.09.2020 г.
ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Код подразделения: 500-108

включен в реестр СРО «СРО»:

09.10.2018, регистрационный № 720

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации и соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «11» октября 2022 г.

Президент

М.П.

М.А. Святлов

0104

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СРО» «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года № 0017

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 032899-2 от 18 февраля 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Федорову Дмитрию Юрьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 18 февраля 2022 г. № 239

Директор  А.С. Бузанов

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 18 февраля 2025 г.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Управление государственной регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Итого			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов 1	Всего листов выписки 6
13.10.2022			
Кадастровый номер	50:11:000000:18997		
Номер кадастрового квартала	50:11:0050609		
Доля применения кадастрового номера	30.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 092/030-10460; Условный номер 50:11:04:03049:012		
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория "Музей-усадьба "Архангельское", дом 7		
Площадь, м2	145,5		
Назначение	Ижище		
Павильонный	Флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д. Тюрин, 1870-е годы (памятник)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	данные отсутствуют		
Год завершения строительства	1840		
Кадастровая стоимость, руб	2882480,13		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, и прелюда вторых расположений объектов недвижимости	50:11:0050609:124		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	50:11:0000000:85163		
Виды разрешенного использования	земельного участка		
Статус земли об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Для размещения рекламных, машино-мест по земле (далее земля), отсутствуют.		
Получатель выписки	Иванов Наталья Владимировна, действующая(ая) на основании документа "Доверенность" от имени Музея-заповедника "Архангельское" государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный музей-заповедник "Архангельское", 5024030187		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ

Инициалы: Иванова

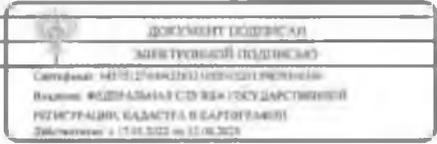
Сертификат ключевой пары электронной подписи
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ
 Дата окончания: 13.10.2022 08:21:08 MSK

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Занятие			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 6
13.10.2022г.			
Кадастровый номер:		50:11:0006000:18997	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Российская Федерация
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:50:11/102/2010-375 30.10.2010 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Объект культурного наследия
	дата государственной регистрации:		06.06.2020 14:48:51
	номер государственной регистрации:		50:11:0006000:18997-50/001/2020-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 5024165385, ОГРН: 1165024054161
	основание государственной регистрации:		Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия, № 32РВ-79, выдан 19.02.2018, Главное управление культурного наследия Московской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотечной:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 40101270402301000000019809000000 Выдано: 05.09.2014 14:03:33 РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И ГЕОИНФОРМАЦИЯ Зачислено в 17.01.2022 на 15.08.2023</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

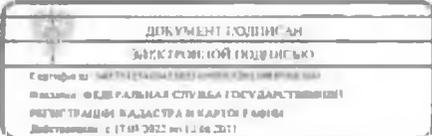
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздел 2	Всего листов раздела: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

13.10.2022г.
Кадстровый номер: 50:11:0000000:18997

4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.08.2019 13:15:06	
	номер государственной регистрации:	50:11:0000000:18997-50/001/2019-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.08.2019 с 28.08.2019 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Авестин", ИНН: 7707774019, ОГРН: 1127746307567	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды Федерального недвижимого имущества, № 131/2019, выдан 08.08.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
1	Правообладатель (правообладатели)	1.2	Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный музей-заповедник "Архангельское". ИНН: 5024030187, ОГРН: 1025002465788
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.2	Оперативное управление 50-01.11-04.2002-74.11 28.03.2002 00:00:00
3	Документы основания	3.2	Договор передачи недвижимого имущества в собственность, № 6 01-3/84, выдан 19.12.1997 Устав Государственного учреждения культуры "Государственный музей-усадьба "Архангельское", выдан 02.03.2002
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

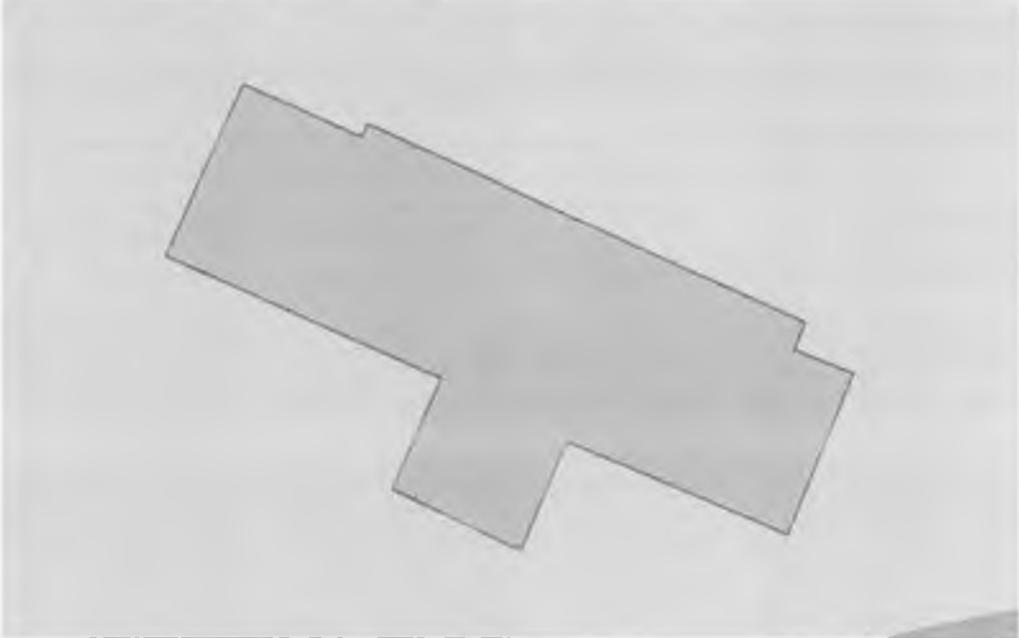
	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 6819127674478711092012811901934341 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Введенный в 17.05.2002 09:10:46 ZST</p>	
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Идентификация	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2, 4
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
13.10.2022г.	
Кадастровый номер:	50:11:000000:18997
Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой.	данные отсутствуют
Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной и вкладной или электронной закладной;	
Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
5. Задания в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
6. Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отграничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 4 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 (Описание местоположения объекта недвижимости)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
13.10.2022г.			
Кадастровый номер: 50:11:000000:18997			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ И ОТЧЕНО ИЛИ ОТЧЕНО И ФАМИЛИЯ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 6477125700043833109281281949984380 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ТЕРИТОРИАЛЬНОМУ ДЕПАРТАМЕНТУ (17/08/2022 № 10.04.253)</small>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360

Владелец: **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Дата выдачи 13.10.2022

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:

Муниципальное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг городского округа Красногорск» отделение «Ильинское»

Адрес: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Мечниково, д. 22

Консультант



Перлина Д.М.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Перлина", written over a horizontal line.

Главное управление культурного наследия
Московской области

А К Т

технического состояния памятника истории и культуры
и определении плана работ по памятнику
и благоустройству его территории

от 27 сентября 2017 года

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Главного управления культурного наследия Московской области, именуемого в дальнейшем «Орган охраны объектов культурного наследия», в лице начальника Управления государственного контроля за сохранением и использованием объектов культурного наследия Соловьева Александра Владиславовича, с одной стороны, и представитель Федерального государственного бюджетного учреждения культуры «Государственный музей-усадьба «Архангельское», именуемого в дальнейшем «Пользователь», в лице директора музея Задворожного Валентина Николаевича, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что нами произведен технический осмотр объекта культурного наследия федерального значения –

Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века: флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год,
архитектор Е.Д.Тюрин, 1870-е годы,
расположенного по адресу:
Московская область, городской округ Красногорск,
пос. Архангельское.

В результате осмотра установлено

1. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПАМЯТНИКА

1. История, общее описание и состояние памятника: флигель для приезжающих находится в юго-восточной части усадьбы Архангельское, на территории комплекса хозяйственных построек, носивших название «Житный двор». В состав «Житного двора» входили материальный и харетный сараи, баня, изба для рабочих. Северный (главный) фасад здания выходит на дорогу, соединяющую регулярный парк с церковью Михаила Архангела.

Основание усадьбы относится к 60-м годам XVII века, когда на крутом берегу Москвы-реки Я.Н. Одоевским был поставлен боярский двор с хоромами и каменной церковью. С 1681-1703 годы вотчина принадлежала М.Я. Черкасскому, затем перешла в род Голицыных, занявшихся ее переустройством. Основа существующего ансамбля была заложена в 1780 году Н.А. Голицыным. Завершен ансамбль усадьбы Архангельское был Н.Б.

Юсуповым, купившим имение в 1810 году.

Здание флигеля для приезжающих было построено в 1820-е годы по проекту архитектора Е.Д.Тюрина, перестраивалось в 1830 году.

Флигель для приезжающих представляет собой прямоугольное в плане, деревянное, одноэтажное здание с центральной двухэтажной частью, обшитое тесом. Объем здания вытнут по оси «запад-восток». С запада и востока к зданию пристроены террасы. С юга примыкает современный тамбур. Внутренняя планировка первого этажа изменена новыми перегородками.

Научно-проектная документация в орган охраны объектов культурного наследия не предоставлялась; разрешение на производство работ не выдавалось.

Общее состояние здания – удовлетворительное. Визуальное обследование объекта с целью составления акта технического состояния проводилось в I квартале 2017 года.

2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов памятника:

а) общее состояние: удовлетворительное.

б) фундаменты: фундаменты не обследовались. Трещины осадочного характера не обнаружено. Состояние фундаментов – удовлетворительное.

в) цоколи и откосы около них: цоколь здания значительно выступает относительно плоскости стен. Цоколь оштукатурен и окрашен в серый цвет. В уровне цоколя имеются прямоугольные вентиляционные отверстия (продухи). Верхняя горизонтальная часть цоколя закрыта металлическим отливом. Цоколи у южного деревянного крыльца, крылец западной и восточной террас отсутствуют. Состояние цоколя в целом – удовлетворительное. Отмостка вокруг здания булыжная. Состояние отмостки – удовлетворительное.

г) стены: наружные стены – деревянные, бревенчатые, рубленые «в обло» (с остатком), обшиты тесом, окрашены в светло-бежевый цвет. Расположение досок обшивки горизонтальное. Часть наружных стен террас с западной и восточной сторон обшита вертикальными досками. Состояние наружных стен в целом – удовлетворительное.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровли, водосточные желоба и трубы): крыши над одноэтажными крыльями здания – двускатные, с фронтонами с западной и восточной сторон. Крыша над центральной двухэтажной частью – двускатная, с фронтонами с южной и северной сторон. Крыши западной и восточной террас – односкатные. Конек над восточным крылом здания имеет видимые деформации. Крыша южного крыльца двускатная. Кровля металлическая (соединение – стоячие фальцы). К конструкциям крыши нет доступа. Состояние крыши в целом – удовлетворительное, кроме указанных мест. На крыше имеются водосточные желоба. В углах здания расположены водосточные трубы. Состояние водостока в целом – удовлетворительное.

е) главы, шатры, их конструкции и покрытие: не имеется

ж) лестницы: у центрального южного крыльца, у южного крыльца восточной террасы, у южного и восточного крыльца западной террасы имеются деревянные лестницы. Лестницы имеют ограждения в виде деревянных прямоугольных перил и поручней, окрашенных в белый цвет. Лестница у центрального южного крыльца состоит из семи ступеней. Доски ступеней разошлись, между досками имеются зазоры. На поручнях имеются значительные утраты красочного слоя. В местах примыкания ограждений к ступеням имеются значительные биопоражения. Лестница у западного крыльца западной террасы имеет пять ступеней. Местами на досках ступеней имеются биопоражения. На ограждении имеются значительные утраты красочного слоя, сколы и биопоражения. Лестница у южного крыльца западной террасы состоит из пяти ступеней. На ступенях имеются биопоражения. Поверхность ступеней сильно истерта. На поручнях имеются значительные утраты красочного слоя. Доски ступеней разошлись, между досками имеются зазоры. Одна из досок провалилась внутрь. Лестница у южного крыльца восточной террасы имеет четыре ступени. Поверхность ступеней сильно истерта. Состояние лестницы в целом – удовлетворительное, кроме указанных мест.

з) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, рельефные украшения, карнизы, колонны, лепнины, скульптура, живопись на фасадах): наружные деревянные стены обшиты тесом, направление обшивки – горизонтальное. Поверхность стен окрашена в светло-бежевый цвет. Декоративные детали окрашены в белый цвет. Углы здания закреплены деревянными лопатками. Северный (главный) фасад, выходящий на дорогу, имеет восемь осей проемов. Центральные проемы сдвинуты и отделены от остальных деревянными лопатками, окрашенными в белый цвет. Оконные проемы первого этажа выполнены в форме стрельчатых арок. Оконные проемы имеют деревянные наличники, окрашенные в светло-коричневый цвет. Центральная двухэтажная часть здания имеет одну ось проемов и небольшой балкон с деревянным ретинным ограждением, окрашенным в белый цвет. На поверхности балконного ограждения имеются значительные биопоражения. Внешняя и внутренняя поверхности деревянного ограждения балкона имеют значительные биопоражения. В центральной части южного фасада на первом этаже имеется тамбур. Углы центрального объема южного фасада оформлены деревянными лопатками. Лопатки окрашены в белый цвет. У южной части тамбура расположено крыльцо с двускатной крышей и деревянной лестницей с ограждением с двух сторон. В уровне второго этажа в центральной части южного фасада имеется прямоугольный оконный проем с деревянными наличниками. С западной и восточной стороны южного фасада, на первом этаже, расположено по два оконных проема. Оконные проемы южного фасада первого этажа выполнены в виде арок стрельчатой формы с деревянными наличниками. С западной и восточной сторон к зданию пристроены террасы. Наружные стены террас обшиты тесом. Над оконными проемами террас доски обшивки обшиты вертикальными досками. Террасы

имеют сплошное остекление. Над оконными проемами террас расположены деревянные резные карнизы. Карнизы окрашены в белый цвет. Оконные проемы террас имеют небольшие металлические наружные подоконники. Над террасами, с западной и восточной сторон, во фронтонах первого этажа расположены полукруглые чердачные окна. Венчающий карниз здания профилированный, окрашен в белый цвет. Свесы кровли подшиты досками, окрашенными в белый цвет. Состояние внешнего декора в целом – удовлетворительное, кроме указанных мест.

3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов памятника:

а) общее состояние: удовлетворительное.

б) перекрытия (плоские, сводчатые): междуэтажные перекрытия – плоские, деревянные. Потолки на первом и втором этажах оштукатурены и побелены. Потолки в террасах обшиты вагонкой. Вагонка окрашена в светло-бежевый цвет. Потолки в складских помещениях в подвале – подвесные. Потолки в санузлах в подвале оштукатурены и побелены. При выходе на восточную террасу потолок обшит вагонкой и окрашен в белый цвет. На втором этаже имеется небольшой балкон. Состояние перекрытий в целом – удовлетворительное.

в) полы: полы на первом и втором этаже – дощатые, окрашенные. На первом этаже, в центральном помещении здания, у окон имеются значительные утраты красочного слоя. Пол подвала выложен серой керамической плиткой. Состояние полов в целом – удовлетворительное.

г) стены, их состояние и связи: внутренние стены первого, второго этажей и внутренние стены западной и восточной террас обшиты вагонкой. Вагонка окрашена в светло-бежевый цвет. Внутренние стены складских помещений подвала оштукатурены и побелены. На внутренних стенах санузлов в подвале выполнены фартуки из керамической плитки на высоту человеческого роста. Состояние внутренних стен в целом – удовлетворительное.

д) столбы, колонны: конструктивно не предусмотрены.

е) двери и окна: наружные двери деревянные, филеичатые, остекленные, окрашенные. Внутренние двери деревянные, филеичатые, окрашенные. Пром входной двери тамбура выполнен в виде стрельчатой арки. Дверь на балкон на северном фасаде – двойная, деревянная, филеичатая, остекленная, окрашенная. Состояние дверей в целом – удовлетворительное. Оконные проемы первого этажа здания выполнены в виде стрельчатых арок. Оконные заполнения деревянные. На части окон первого этажа имеются металлические решетки. В центральной комнате первого этажа оконные проемы выполнены двоясными. На втором этаже центральной части южного фасада окно прямоугольное. Террасы имеют сплошное остекление. Над террасами, с западной и восточной сторон, во фронтонах первого этажа расположены полукруглые чердачные окна. Боковые створки чердачных окон закрыты жалюзиными решетками. Состояние окон в целом –

удовлетворительное.

ж) лестницы: внутренняя лестница – деревянная, по тетивам, с забежными ступенями, с ограждениями в виде перил и поручней. Ограждения окрашены в светло-бежевый цвет. Часть ступеней лестницы, ведущей в подвал, покрыта керамической плиткой. Поручни у ступеней лестницы, ведущей в подвал, настенные, деревянные. Крепления поручней металлические. С восточной и западной сторон из подвала имеются лестницы, ведущие в пристроенные террасы. Ступени лестниц покрыты керамической плиткой. Состояние лестницы в целом – удовлетворительное.

з) лезвия, скульптурные и прочие декоративные украшения (в т. ч. печи и каминны, иконостасы и иконы): не имеется.

4. Живопись (монументальная и станковая): не имеется.

5. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.): мебель и осветительные приборы в интерьере современные. Состояние существующей мебели в целом – удовлетворительное.

6. Сад, парк, двор, ворота и ограда: территория вокруг здания не огорожена, благоустроена. Флигель для приезжающих находится на территории бывшего «Житного двора», в юго-восточной части усадьбы Архангельское. Северный (главный) фасад здания выходит на дорогу, соединяющую регулярный парк с церковью Михаила Архангела. Состояние территории вокруг здания – удовлетворительное.

II. ПЛАН ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

В целях сохранения памятника и создания нормальных условий для его использования «Пользователь» обязан провести следующие работы:

№ п/п	Наименование исследовательской и проектно-сметной документации	Сроки выполнения
1.	Разработать документацию по сохранению объекта культурного наследия в необходимом объеме.	2018–2019 гг.

№ п/п	Наименование ремонтно-восстановительных работ	Сроки выполнения
1.	Выполнять текущий ремонт по мере необходимости.	2018–2022 гг.
2.	Выполнять ежегодные сезонные работы по благоустройству территории, связанной с объектом культурного наследия (в границах сформированного земельного участка, с учетом благоустройства всей территории усадьбы)	2017–2022 гг.

«Архангельское».

Примечание: производство работ разрешается только в соответствии с согласованной документацией под архитектурным надзором и после получения письменного разрешения «Органа охраны объектов культурного наследия».

Акт подлежит возобновлению не реже чем раз в пять лет, а в случаях, когда значительно изменилось состояние памятника в результате его реставрации или других причин – немедленно.

III. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКА.

1. Здание памятника может быть использовано с соблюдением условий охранного обязательства и требований законодательства об объектах культурного наследия.

2. Все подлинные материалы обследований, обмеров, фиксации проектов, заключений, отчетов, исполняемые проектными организациями или мастерскими реставрации памятников по заказу «Пользователя» по мере их изготовления, передаются «Пользователем» «Органу охраны объектов культурного наследия» в 10-дневный срок после их получения, безвозмездно.

Приложение: материалы фотофиксации на 12 л.

Представитель «Органа охраны объектов культурного наследия»:
Начальник Управления государственного контроля за сохранением и использованием объектов культурного наследия
ГУКН Московской области



А.В. Соловьев

Представитель «Пользователя»:
Директор Федерального государственного бюджетного учреждения культуры «Государственный музей-усадьба «Архангельское»



В.Н. Задорожный

Составитель акта государственного состояния: ведущий архитектор ГАУ МО «Московская областная дирекция по использованию объектов культурного наследия» Мельникова Ю.А.

Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века: флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д.Тюрин, 1870-е годы, (Московская область, городской округ Красногорск, пос. Архангельское)



1. Вид с северо-запада.



2. Западный фасад.

Фото Ю.А. Машинцев, 2017 г.
7

Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века: флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д.Тюрин, 1870-е годы, (Московская область, городской округ Красногорск, пос. Архангельское)



3. Вид с юго-запада.



4. Южный фасад.

Фото Ю.А. Машинцев, 2017 г.
8

Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века: флигель для прислуживающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д.Тюрин, 1870-е годы, (Московская область, городской округ Красногорск, пос. Архангельское)



5. Вид с юго-востока.



6. Восточный фасад.

Фото Ю.А. Мамонтовой, 2017 г.
9

Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века: флигель для прислуживающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д.Тюрин, 1870-е годы, (Московская область, городской округ Красногорск, пос. Архангельское)



7. Вид с северо-востока.



8. Северный фасад.

Фото Ю.А. Мамонтовой, 2017 г.
10

архитектор Е.Д.Тюрин, 1870-е годы,
(Московская область, городской округ Красногорск, пос. Архангельское)



9. Фрагмент северного фасада.



10. Фрагмент южного фасада.

Фото Ю.А. Малогинной, 2017 г.
11

Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века: флигель для прислуживших, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д.Тюрин, 1879-е годы. (Московская область, городской округ Красногорск, пос. Архангельское)



11. Фрагмент южного фасада.



12. Фрагмент южного фасада.

Фото Ю.А. Малютиний, 2017 г.
13

Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века: флигель для прислуживших, 1820-е годы, 1830 г.г., архитектор Е.Д.Тюрин, 1879-е годы, (Московская область, городской округ Красногорск, пос. Архангельское)



13. Фрагмент интерьера в восточном крыле первого этажа.



14. Фрагмент интерьера центральной части первого этажа.

Фото Ю.А. Малютиний, 2017 г.
13

Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века: фрагмент для
проектирования, 1820-е годы, 1830 год,
архитектор Е.Д.Тюрин, 1870-е годы.
(Московская область, городской округ Красногорск, пос. Архангельское)



15. Фрагмент интерьера в западном крыле первого этажа.



16. Фрагмент интерьера западной террасы.

Фото Ю.А. Мазюковой, 2017 г.
14

архитектор Е.Д.Тюрин, 1870-е годы,
(Московская область, городской округ Красногорск, пос. Архангельское)



17. Фрагмент интерьера. Вид на лестницу.



18. Фрагмент интерьера. Лестница. 2-й этаж.

Фото Ю.А. Малютной, 2017 г.
15

Интерьер усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века: фрагмент для
прислуживших, 1820-е годы, 1830 год,
архитектор Е.Д.Тюрин, 1870-е годы.
(Московская область, городской округ Красногорск, пос. Архангельское)



19. Фрагмент интерьера второго этажа. Вид на северо-восток.



20. Фрагмент интерьера второго этажа. Вид на юго-запад.

Фото Ю.А. Мисютина, 2017 г.
16

Интерьер усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века: фрагмент для
прислуживших, 1820-е годы, 1830 год,
архитектор Е.Д.Тюрин, 1870-е годы.
(Московская область, городской округ Красногорск, пос. Архангельское)



21. Фрагмент балконного ограждения.



22. Фрагмент интерьера подвала.

Фото Ю.А. Мисютина, 2017 г.
17

Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века: флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год,
архитектор Е.Д.Тюрин, 1870-е годы,
(Московская область, городской округ Красногорск, пос. Архангельское)



23. Фрагмент интерьера. Выход из подвала на восточную террасу.



24. Фрагмент интерьера. Входной тамбур.

Фото Ю.А. Малиотиной, 2017 г.



УТВЕРЖДЕНО
 Дата: 01.03.2024 г.
 Место: Москва, ул. Садовая-Кавказская, д. 11
 Контакт: 300780306

Форма:

ВЫПИСКА

из реестра федеральных имущества

24.03.2024г.

№ 240/16

Настоящая выписка содержит сведения о (об) здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* - Флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е. Д. Тюрин, 1870-е годы»

(по номеру инвентаризационного учета в государственном здании)

П 1 2 3 1 0 0 2 6 1 4 2 2 6 0 2 0 9

(распространяется на объекты федерального имущества и здания государственного)

внесенные в реестр федерального имущества и имеющие следующие значения:

№ п/п	Наименование сведений ³	Значение сведений ⁴
1	Кадастровый (условный) номер	50/11/000/000/18997
2	Номер регистрации права собственности РФ	50-50-11/102/2010-375
3	Наименование иного вещного права	Право оперативного управления
4	Номер регистрации иного вещного права	50-01/11-04/2002-74/11
5	Адрес (местоположение)	Россия, обл. Московская, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория "Музей-усадьба "Архангельское", дом 7
6	Наименование	Флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е. Д. Тюрин, 1870-е годы
7	Назначение	памятник истории и культуры
8	Правообладатель	Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный музей-усадьба "Архангельское"
9	Документы-основания возникновения права собственности РФ	о дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в рофср от 30.08.1960 № 1327, о разграничении государственной собственности в российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республики в составе российской Федерации, края, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность от 27.12.1991 № 3020-1,
10	Наименование иного вещного права	Право оперативного управления

11	Документы-основания возникновения иного вещного права	акт приема-сдачи выделенного из состава Центрального военно-клинического санатория "Архангельское" Министерства обороны РФ музея-усадьбы "Архангельское", создаваемому на его основе Государственному от 21.03.1997 № б/н. Постановление "О мерах по сохранению и дальнейшему использованию комплекса памятников истории и культуры усадьбы "Архангельское" в Московской области" от 03.04.1996 № 388, свидетельство о государственной регистрации права оперативного управления от 09.12.2005 № ИАН 0590544.
12	Общая площадь (кв. м)	345,5000
13	Протяженность (м)	Нет
14	Инвентарный номер	0001000016
15	Стоимость (рублей)	
16	первоначальная	219860,00
17	остаточная	0,00
18	ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ)	
19	Наименование части	все здание
20	Площадь части (кв. м)	Нет
21	Вид ограничения (обременения)	Аренда
22	Номер регистрации ограничения (обременения)	Нет
23	от	Нет
24	Дата возникновения	Нет
25	Дата прекращения	Нет
26	Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение)	Общество с Ограниченной Ответственностью "АВЕНТИН"
27	Карта №	3 4 510000778
28	ОГРН или ОГРНИП	1127746307467
29	Документы - основания ограничения (обременения)	Нет
30	Условия страхования объекта учета (его части) и гражданской ответственности в договоре аренды	

Должностные лица

Начальник отдела реестра, оценки и инвентаризации
 (подпись, наименование Российской Федерации, его структурного подразделения или территориального органа)

Наумова А.И.
 (Ф.И.О.)



ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

19.02.2019 № 22/РБ-У9

г. Москва

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века: флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д. Тюрин, 1870-е годы»

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», приказом Министерства культуры Российской Федерации от 01.07.2015 № 1887 «О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)», Законом Московской области № 26/2005-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Московской области» и Положением о Главном управлении культурного наследия Московской области, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 11.04.2016 № 287/11 «О формировании Главного управления культурного наследия Московской области»:

1. Утвердить прилагаемое охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников

001901

2

истории и культуры) народов Российской Федерации – «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века: флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д. Тюрин, 1870-е годы», расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское.

2. Отделу организационной работы, кадров и мобилизационной подготовки Организационно-правового управления разместить настоящее распоряжение на официальном сайте Главного управления культурного наследия Московской области.

3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Начальник Главного управления
культурного наследия Московской области

В.В. Березовская

2

УТВЕРЖДЕНО
распоряжением Главного управления
культурного наследия Московской области
от 19.07.2016 № 32РВ-79

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА**

объекта культурного наследия, включенного в единый
государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

«Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века: флигель для
приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д. Тюрин, 1870-е годы»

регистрационный номер объекта культурного наследия
в едином государственном реестре объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

5 0 1 6 1 0 4 3 5 8 7 0 4 0 6

**Раздел I. Данные об объекте культурного наследия, включенном
в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного
наследия, включенного в единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской
Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее –
объект культурного наследия):

имеется отсутствует

I. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века: флигель для
приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д. Тюрин, 1870-е годы

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта
культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного
объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

1820-е годы, 1830 год, 1870-е годы

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта
культурного наследия:

федерального регионального муниципального значения

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ансамбль

5. Номер и дата принятия акта органа государственной власти о
включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации:

Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1995 «О включении выявленных
объектов культурного наследия в единый
государственный реестр объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации в качестве
объектов культурного наследия федерального
значения в составе объекта культурного наследия
федерального значения «Ансамбль усадьбы
«Архангельское», XVII – начало XX века
(Московская область, Красногорский район, пос.
Архангельское) и утверждении границ их
территории».

от «01» сентября 2016 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес
объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):

Московская область
(Субъект Российской Федерации)

3

Красногорский район, поселок Архангельское

(населенный пункт)

ул. д. корп./стр. помещение/квартира

ные сведения:

Современный адрес: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское.
 Основание: Закон Московской области № 186/2016-ОЗ «Об организации местного самоуправления на территории Красногорского муниципального района», закон Московской области № 60/2017-ОЗ «О границе городского округа Красногорск».
 Объект недвижимости: кадастровый номер 50:11:0000000:18997.
 Основание (правоподтверждающий документ): выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 30.01.2018 № 50/011/001/2018-1028.

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 01.09.2016 № 1995 «О включении выделенных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия федерального значения в составе объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века (Московская область, Красногорский район, пос. Архангельское) и утверждении границ их территории».

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 28.06.2017 № 45РВ-338 «Об утверждении предмета охраны памятников истории и культуры, входящих в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское, XVII – начало XX века».

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается: 2 изображения на 1 л.

10. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информации о расположении данного объекта культурного наследия земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

Постановление Правительства Московской области от 30.05.2001 № 156/18 «Об утверждении границ территории и зон охраны памятника истории культуры – ансамбля усадьбы «Архангельское» Красногорского района»

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ):

- 1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелноразрывных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- 2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;
- 3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;
- 4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелноразрывных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности

5

объекта археологического наследия, в том числе обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

нет

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Главным управлением культурного наследия Московской области

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан немедленно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

Главное управление культурного наследия Московской области

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта

н

культурного наследия обязаны осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан обеспечивать неизменность внешнего облика, сохранить целостность, структуру объекта археологического наследия; организовывать и финансировать специальные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания и надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия и случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначенных для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло)

7

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

б) незамедлительно и вешать:

Главным управлением культурного наследия Московской области

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской

ж

Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

Главным управлением культурного наследия Московской области

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия, включенному в реестр

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

9

При определении условий доступа в памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях

22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6

10

Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях генерально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1. Собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов

11

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, на основании пункта 4 статьи 47.4 Закона 73-ФЗ оформить соглашение об условиях доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия, включенному в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения копии распоряжения Главного управления культурного наследия Московской области об утверждении настоящего охранного обязательства и копии настоящего охранного обязательства.

2. При переходе права собственности или возникновении права пользования объектом культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия на основании пункта 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ оформить акт технического состояния объекта культурного наследия в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента регистрации права собственности или права пользования в Едином государственном реестре недвижимости.
3. При переходе права собственности или возникновении права пользования объектом культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия на основании пункта 4 статьи 47.4 Закона 73-ФЗ оформить соглашение об условиях доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента регистрации права собственности или права пользования в Едином государственном реестре недвижимости.
4. В целях обеспечения инвалидов возможностью получения доступа к объектам культурного наследия собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия принимать меры по обеспечению его доступности для инвалидов в порядке, утвержденном приказом Министерства культуры Российской Федерации от

12

20.11.2015 № 2834 «Об утверждении порядка обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

13

Приложение
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия
«Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века: флигель для
приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д. Тюрин, 1870-е годы»
(Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское)



1. Вид флигеля для приезжающих с северо-запада.



2. Южный фасад флигеля для приезжающих.

Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 2

5 0 1 6 1 0 4 3 5 8 7 0 4 0 6

Регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ



10.07.2016

Дата съемки (число, месяц, год)

2

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Ансамбль усадьбы «Архангельское». Флигель для приезжающих

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

1820-е годы, 1830 год, 1870-е годы

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального) значения
+		

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 01.09.2016 № 1995

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Московская область, городской округ Красногорск, пос. Архангельское

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Приказ Министерства культуры России от 01.09.2016 № 1995 «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия федерального значения в составе объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII - начало XX века (Московская область, Красногорский район, пос. Архангельское) и утверждения границ их территории»

Описание границ территории объектов культурного наследия федерального значения в составе объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII - начало XX века (Московская область, Красногорский район, пос. Архангельское)

Линия границ территории объектов культурного наследия проходит на северо-восток по границе лесного массива, поворачивая на юго-запад (характерные (поворотные) точки 1 - 8); далее поворачивает под прямым углом и проходит на юго-восток (характерные (поворотные) точки 8 - 10); далее поворачивает на юго-запад и проходит по квартальному проезду (характерные (поворотные) точки 10 - 12); далее проходит по границе дачного хозяйства «Архангельское-Жуковское» вдоль трассы Старой Московской дороги (характерные (поворотные) точки 12 - 16); далее поворачивает под прямым углом на юго-запад по точкам активного природного рельефа пересекает акваторию старицы Москвы-реки до средневекового уреза ее правого берега (характерные (поворотные) точки 16 - 20); далее проходит на юго-восток по течению старицы Москвы-реки вдоль средневекового уреза ее правого берега (характерные (поворотные) точки 20 - 28); далее резко поворачивает под углом на юго-запад против течения вдоль линии средневекового уреза левого берега Москвы-реки (характерные (поворотные) точки 28 - 41); далее поворачивает под углом на северо-запад и идет по активным точкам рельефа Долины острова (характерные (поворотные) точки 41 - 50); далее проходит на запад по линии активного природного рельефа пойменного берега старицы Москвы-реки (характерные (поворотные) точки 50 - 56); далее проходит на север и поворачивает на восток по течению старицы Москвы-реки вдоль средневекового уреза ее правого берега (характерные (поворотные) точки 56 - 85); далее пересекает старицу Москвы-реки и проходит на север до пересечения с Ильинским шоссе (характерные (поворотные) точки 85 - 87); далее пересекает Ильинское шоссе (характерные (поворотные) точки 87 - 88); далее на север вдоль береговой линии левого берега Горатиновского пруда (характерные (поворотные) точки 88 - 92); далее проходит, вдоль северо-восточной границы КП «Горки-6» (характерные (поворотные) точки 92 - 100); далее поворачивает под прямым углом на северо-восток вдоль внутриквартального проезда между кварталами лесного массива (характерные (поворотные) точки 100 - 109); далее проходит на север вдоль границ активного природного рельефа, двара (характерные (поворотные) точки 109 - 116); далее поворачивает под прямым углом на северо-восток (характерные (поворотные) точки 116 - 117); далее поворачивает под прямым углом по внутриквартальному проезду до границ лесного массива (характерные (поворотные) точки 117 - 1).

А. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 28.06.2017 № 45РВ-338 «Об утверждении предмета охраны памятников истории и культуры, входящих в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII - начало XX века»

1. Предметом охраны памятника истории и культуры «Флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д. Покрин, 1870-е годы (дальше - здание), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII - начало XX века» (далее - ансамбль усадьбы), являются:

- 1) местоположение и градостроительные характеристики здания, расположенного на территории бывшего Житного двора, его роль в композиционно-планировочной структуре ансамбля усадьбы;
- 2) объемно-пространственная композиция двухэтажного прямоугольного в плане здания с мезонином на поперечной оси и выступом в центральной части кожного фасада и террасы на торцах, пристроенные в 1930-е годы (с учетом реставрационных работ 2000-х годов), включая высокие отметки по венчающим карнизам;
- 3) крыша, ее конфигурация, материал, характер кровельного покрытия, включая высокие отметки по конькам и систему водостока.

- 4) композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасада, включая местоположение, размеры и форму дверных и оконных проемов, фронтонов на боковых фасадах, угловые порталы, наличники окон, профилированный венчающий карниз;
 - 5) материал и характер отделки фасадных поверхностей, включая бревенчатые стены первого этажа и мезонина, тесовую обшивку стен;
 - 6) колористическое решение фасада;
 - 7) пространственно-планировочная структура интерьеров здания в пределах капитальных стен.
2. Предмет охраны может быть дополнен и претерпеть комплексных научных исследований и осуществления производств реставрационных работ.

3. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информации о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

Постановление Правительства Московской области от 30.05.2001 № 156/18 «Об утверждении границ территории и зон охраны памятника истории и культуры - ансамбля усадьбы «Архангельское» Красногорского района»

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Начальник Главного управления культурного наследия Московской области		В.В. Березовская
должность		инициалы, фамилия

20 07 2017

Дата оформления паспорта (число, месяц, год)

Прочитано, пронумеровано и скреплено печатью
Главное управление культурного наследия
Московской области
на 4 / четырех листах
Копия верна:
Главный специалист Управления государственной
охраны объектов культурного наследия и их
территорий К.А.Рамазина



"УТВЕРЖДАЮ"

**ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
МИНИСТРА КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

К.А.Щербakov

- 21 - *Щербakov* 1997г.

"УТВЕРЖДАЮ"

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА
ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

А.В.Соломатин

- 6 - *Соломатин* 1997г.

А К Т

применки-сдачи выделенного из системы Центрального военного клинического санатория "Архангельское" Министерства обороны РФ музей-усадьбы "Архангельское", созданному на его основе Государственному музею-усадьбе "Архангельское" Министерства культуры РФ

г. Москва

- 21 - *Соломатин* 1997г.

Межведомственная комиссия в составе:

председателя - заместителя Министра культуры РФ Швыдкого Михаила Ефимовича,
заместителя председателя - первого заместителя начальника Главного военно-медицинского управления МО РФ Погодина Юрия Ивановича,
членов комиссии:

от Министерства культуры РФ -

- начальника Управления по делам музеев и охране движимых памятников - Лебедевой Веры Александровны,
- начальника управления по охране недвижимых памятников истории и культуры - Маркиной Ирины Александровны,
- ведущего эксперта Управления по охране недвижимых памятников истории и культуры - Бердиной Татьяны Борисовны,
- начальника отдела Управления по делам музеев и охране недвижимых памятников - Алифиренко Нины Ильиничны,
- заместителя начальника Экономического управления - Метелькина Вячеслава Кирилловича,
- главного юриста Договорно-правового отдела - Насиновской Ольги Владимировны;

- 1 -

- главного специалиста Управления бухгалтерского учета - Абрамовой Зинаиды Яковлевны;
- заведующего отделом учета Государственного музея керамики и усадьбы "Кусково" - Андреевой Анны Александровны;
- ведущего специалиста Экономического управления Куренковой Татьяны Александровны;
- главного хранителя музея-усадьбы "Остфьево" - Нечасовой Людмилы Алексеевны;
- главного хранителя Всероссийского музея декоративно-прикладного и народного искусства - Митовановой Ольги Михайловны;

от Министерства обороны РФ -

- начальника Главного квартирно-эксплуатационного управления МО РФ - Власова Виктора Владимировича,
- начальника Главного военно-строительного управления МО РФ - Тихонова Виктора Васильевича;
- начальника отдела Главного квартирно-эксплуатационного управления МО РФ - Писаренко Юрия Николаевича;
- главного специалиста Главного управления военного бюджета и финансирования МО РФ Лобода Г.М.,
- главного инженера квартирно-эксплуатационного управления г. Москва ГлавКЭУ МО РФ - Опонко Ивана Петровича,
- начальника Архангельской КСЧ района КСЧ г.Москва - Махонина Анатолия Ивановича,
- начальника Центрального военного клинического санатория "Архангельское" - Никифорова Виктора Константиновича.

от Администрации Московской области -

- зав. сектором музея Комитета по культуре Администрации - Рапопорта Валерия Леонидовича,
- зам. зав. отдела по культуре Комитета по финансовой и налоговой политике Администрации - Давыдовой Веры Васильевны,
- председателя Московоблзема Варсенова Бориса Сергеевича.

от Госкомимущества РФ -

- главного специалиста информационно-аналитического отдела Управления недвижимого имущества - Николаева Юрия Михайловича.

на основании постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 1996 года № 388 "О мерах по сохранению и дальнейшему использованию комплекса памятников истории и культуры усадьбы "Архангельское" в Московской области", приказов Министерства культуры РФ от 13.05.96г. № 373, от 14.06.96г. № 478 и приказа Министра обороны РФ от 15 мая 1996 года № 187, составила настоящий акт в том, что:

- 3 -

1. Центральный военный клинический санаторий "Архангельское" Министерства обороны РФ (в дальнейшем ЦВКС), в лице начальника санатория Никифорова Виктора Константиновича сдал.

Государственный Музей-усадьба "Архангельское" Министерства культуры РФ (в дальнейшем Музей-усадьба), в лице директора музея Другача Владимира Владимировича принял.

1.1. Недвижимые памятники истории и культуры усадьбы "Архангельское" XVIII-XIX веков согласно приложению N 1 к настоящему акту по состоянию на 1 января 1997 года, которые закрепляются за Государственным Музеем-усадьбой "Архангельское" на праве оперативного управления. Их техническое состояние отражено в "Протоколе выездной комиссии от Министерства культуры РФ по обследованию объектов Музея-усадьбы "Архангельское" от 08.08.1996г." согласно приложению N 5 к акту.

1.2. Музейный фонд по состоянию на 1 января 1997 г.:

Основной фонд в количестве 27408 ед. хранения (26172 предмета), числящихся в 23 инвентарных книгах;
научно-вспомогательный фонд в количестве 27497 ед. хранения (29989 предметов), числящихся в 28 инвентарных книгах и 7076 предметов научно-вспомогательного фонда, не имеющих инвентарных номеров. (Приложение N 2 к настоящему акту).

1.3. Мебель, инвентарь, пожарное оборудование и имущество согласно приложению N 3 к настоящему акту.

1.4. Техническую документацию на недвижимые памятники истории и культуры усадьбы "Архангельское" XVIII-XIX веков, коммунальные сооружения, оборудование и объекты благоустройства Музея-усадьбы и другие документы согласно приложению N 4 к настоящему акту.

1.5. Участок территории площадью 50 (пятьдесят) гектаров с металлической оградой протяженностью 2,5 км согласно схемы зон эксплуатации территории памятника Музея-усадьбы в пределах металлического ограждения в соответствии с "Соглашением о совместном использовании территории комплекса памятников истории и культуры усадьбы "Архангельское" от 30 декабря 1996 г.

Предложения комиссии:

1. Музею-усадьбе передаются расположенные внутри передаваемых зданий кабельные сети до вводного шкафа, теплосети, канализацию и водопровод до первого колодца.

Инженерные коммуникации (наружные теплосети, низковольтные и высоковольтные кабели, спешкабели, газопроводы среднего и низкого давления, телефонные сети, водопровод, канализация самотечная и напорная, станция перекачки, артезианская скважина) остаются за ЦВКС.

= 4 =

2. Комплекс храма Святого Михаила Архангела в составе: здания церкви Святого Михаила Архангела (шифр 306/23 по приложению № 1) и церковной ограды с двумя башнями (шифр 306/26 по приложению № 1) передается на баланс Музею-усадьбе.

В соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 23 апреля 1993 года № 281-рп и решением Госкомимущества России от 15.06.93г. № 6/404, - весь комплекс храма Святого Михаила Архангела передан Московскому епархиальному управлению и по его поручению репринтной общине, зарегистрированной при церкви Святого Михаила Архангела в безвозмездное и бессрочное пользование.

Соглашение о совместном использовании комплекса храма Святого Михаила Архангела Московским епархиальным управлением Русской Православной Церкви и ЦВКС "Архангельское" (Музеем-усадьбой "Архангельское"), утверждено заместителем Министра культуры Российской Федерации В. Деминым 18 апреля 1994г.

3. До завершения реконструкции и реставрационных работ Музей-усадьба использует принадлежащие ЦВКС реставрационную мастерскую (по ГП № 16) и спортзал (по ГП № 27) под музейное хранилище. Затраты по текущему, капитальному ремонту и эксплуатации этих сооружений возлагаются на Музей-усадьбу.

В свою очередь, до завершения реконструкции и реставрационных работ Музей-усадьбы, ЦВКС использует передаваемое Музею-усадьбе здание флигеля - богадельни (шифр 306/16 по приложению № 1) под общежитие военнослужащих ЦВКС, Людейкой флигель жилого двора (шифр 306/5 по приложению № 1) используемый под службы ЦВКС передается Музею-усадьбе до 31 декабря 1997 года (до завершения строительства нового спального корпуса). Затраты по текущему, капитальному ремонту и эксплуатации этих сооружений возлагаются на ЦВКС "Архангельское".

Настоящий акт составлен в пяти подлинных экземплярах: первый - в Госкомимущество России, второй - в Министерство культуры РФ, третий - в Министерство обороны РФ, четвертый - в ЦВКС "Архангельское", пятый - в Государственный Музей-усадьбу "Архангельское".

Приложение:

№ 1. Перечень недвижимых памятников истории и культуры усадьбы "Архангельское" XVIII-XIX веков по состоянию на 1 января 1997 года на 3-х листах.

№ 2. Перечень инвентарных книг по учету коллекций музейного фонда (основного и научно-вспомогательного) и хозяйственного имущества числящегося на момент передачи по состоянию на 1 января 1997 года за подразделением обеспечения Центрального военного клинического санатория "Архангельское" Министерства обороны РФ - музеем "Архангельское" на 4-х листах.

№ 3. "Перечень мебели, инвентаря, пожарного оборудования и имущества" на 3-х листах.

= 5 =

№ 4. "Перечень технической документации на недвижимые памятники истории и культуры усадьбы "Архангельское" XVIII-XIX веков, коммунальные сооружения, оборудование и объекты благоустройства Музея-усадьбы на 1-м листе.

№ 5. "Протокол выездной комиссии от Министерства культуры РФ по обследованию объектов Музея-усадьбы "Архангельское" от 08.08.1996г." на 7-ми листах.

№ 6. Расчет фонда заработной платы музея-усадьбы "Архангельское" за 1996 год на 1-м листе.

и 7 Смета расходов за 1996 год

Председатель комиссии: Шведской М.Е.

Заместитель председателя: Погодин Ю.И.

Члены комиссии:

От Министерства Культуры РФ:

- Лебедева В.А.
- Маркина И.А.
- Бердникова Т.Б.
- Алифиренко Н.И.
- Метелкин В.К.
- Насиновская О.В.
- Абрамова З.Я.
- Андреева А.А.
- Куренцова Т.А.
- Нечкина Л.А.
- Милованова О.М.

От Министерства обороны РФ:

- Власов В.В.
- Тихонов В.В.
- Писаревко Ю.Н.
- Лобода Г.М.
- Овощко И.П.
- Михонин А.И.
- Никифоров В.К.

От Администрации Московской обл.:

- Рапопорт В.Л.
- Давылова В.В.
- Варенов Б.С.

От Госкомимущества РФ:

- Николин Ю.М.

Сдал:

НАЧАЛЬНИК ЦЕНТРАЛЬНОГО ВОЕННОГО КЛИНИЧЕСКОГО САНАТОРИЯ "АРХАНГЕЛЬСКОЕ" МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РФ

В.К. Никифоров

17.08.1997 1997г.



Принял:

ДИРЕКТОР ГОСУДАРСТВЕННОГО МУЗЕЯ-УСАДЬБЫ "АРХАНГЕЛЬСКОЕ" МИНИСТЕРСТВА КУЛЬТУРЫ РФ

В.В. Длугач

17.08.1997 1997г.



Приложение № 1
к акту приема-сдачи

П Е Р Е Ч Е Н Ь
недвижимых памятников истории и культуры усадьбы "Архангельское"
XVII-XIX веков, передаваемых в Государственный музей-усадьбу
"Архангельское" по состоянию на 1.01.1997г.

NN пп	Шифр	Наименование памятника	Год постройки	Площадь кв.м.	Автор- архитектор	Балансовая стоимость на 1.01.96г. тыс.руб.	Состояние объекта	Приме- чание	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	300	<u>Памятники усадьбы "Архангельское", утвержденные постановлением Совета Министров РСФСР от 30.08.1960г. N 1327</u>							
1.	306/1	Дворец с двумя флигелями, колоннадой и воротами	1780-1890 1815 г.	3771,3	Де-Герн	4099200	в реставрации		
2.	306/2	Парадный двор	II пол. XVIII в.- I чет. XIX в.						
3.	306/3	Дворец "Каприэ"	нач. XIX в. 1819 г.	520,7	Тюрин Е.Д.	277200	требует реставр.		
4.	306/4	Здание театра П.Гонзага	1817 г.	1476	П.Гонзага, Бове О.	728000	требует реставр. и реконструкции		
5.	306/5	Людской флигель житного двора	нач. XIX в.			36400			
6.	306/6	Конторский флигель	кон. XVIII в.	560	Тюрин Е.Д.	100800	отреставрирован в 1990 г.		
7.	306/7	Каретный сарай	1820 гг.	150,6		44800	требует реставр.		
8.	306/8	Розовая беседка					требует реконструк- ции и реставрации		
9.	306/9	Беседка-миловид (у павровой оранжереи)	1829-1830 гг.						

1	2	3	4	5	6	7	8	9
10.	306/10	Храм-памятник Екатерине II	1819 г.		Тюрин Е.Д.			требуется реставр.
11.	306/11	Чайный домик	нач. XIX в.			22400		требуется реставр.
12.	306/12	Колонна Александру III	1884 г.					требуется реставр.
13.	306/13	Колонна Александру I	1810-1820 гг.					требуется реставр.
14.	306/14	Колонна Николаю I	1820-1860 гг.					требуется реставр.
15.	306/15	Ворота над оврагом	XVIII в.	176		75600		требуется реставр.
16.	306/16	Флигель	1816 г.			165312		
17.	306/17	Обелиск у храма-усыпальницы	нач. XX в.					
18.	306/18	Памятник А.С.Пушкину	1903 г.					требуется реставр.
19.	306/19	Храм-усыпальница князей Юсуповых (подвал-бомбоубежище с фильтровентиляционной установкой штаба ГО)	1909-1916 гг.		Клейн Р.И., Баркин Г.Б.	742000		требуется реставр. фасадов, восстановления лестниц и балюстрады
20.	306/20	Парк (регулярный, пейзажный)	XVIII-XIX вв.		Тромбаро			классический парк восстановлен в 1985 г. Северная часть требует восстановления
21.	306/21	Терраса перед южным фасадом (верхняя и нижняя подпорные стены со скульптурой)	XVIII-XIX вв.		Тромбаро, Дрегалов			требуется реконструкция подпорных стен и реставрация скульптуры
22.	306/22	Парковая скульптура (215 единиц хранения)	XVIII-XIX вв.					требуется реставр. скульптуры

- 3 -

1	2	3	4	5	6	7	8	9
23.	306/23	Церковь Михаила Архангела	1667 г.			151200	требует рест.	Используется Русской православной церковью
24.	306/25	Святые ворота	1823-1824 гг.				требуют рест.	---
25.	306/26	Церковная ограда с башнями	1826 г.				требуют рест.	---
26.		Обелиск (памятная колонна) Александру-II - Николаю-II	II пол. XIX в.		Неизв.			
27.		Склеп Т.Н.Юсуповой	1888 г.		Неизв.		требует рест.	
28.		Бассейн верхнего фонтана	1820 г.		Неизв.		требует рест.	
29.		Бассейн фонтана на партере	1820 г.		Неизв.		требует рест.	
30.		Руинные арки - 2	1820 г.		Неизв.		требуют рест.	
31.		Трельяж против жилого флигеля	Нач. XIX в.					

Начальник Центра военно-медицинского
клинического Кантонария "Архангельское"
полковник медицинской службы -



В.К. Никифоров

П Р И Н Я Л :
Директора Государственного
музея-заповедника "Архангельское"



В.В. Длугач

Приложение № 5
к Акту приема-сдачи

ПРОТОКОЛ

внешней комиссии от Министерства культуры Российской Федерации по обследованию объектов музея-усадьбы "Архангельское"

от 08.08.96г.

Во исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 1996г. № 388 и в соответствии с приказом Министерства культуры РФ от 15 мая № 187 в музей-усадьбу "Архангельское" выехала комиссия в составе:

- Маркина И.А. - председатель комиссии, Начальник Управления недвижимых памятников истории и культуры Минкультуры России;
- Коробова Г.С. - заместитель начальника Управления по охране недвижимых памятников истории и культуры Минкультуры России;
- Капустина М.В. - руководитель РИИМ-5;
- Медведева Г.Е. - ведущий архитектор, автор проекта по реставрации объектов музея-усадьбы "Архангельское", институт "Спецпроект-реставрация";
- Ваулин В.П. - начальник Отдела экспертизы Управления капитального строительства и технического обеспечения Минкультуры России;
- Фильцева С.И. - начальник музея-усадьбы "Архангельское";
- Муранов Д.К. - заместитель начальника по реставрации музея-усадьбы "Архангельское";
- Огальцова В.А. - начальник Парковой экспедиции "Центрлеспроект", кандидат с-х наук, засл. работник культуры РФ.

В результате обследования объектов и территории музея-усадьбы "Архангельское" было выявлено следующее.

- 2 -

Музей-усадьба "Архангельское" включает объекты -памятники конца 18 - начала 20 вв.

Комиссией обследовано:

1. Главное здание ансамбля - цокольный

Кровля - медная-исвая в хорошем состоянии, крыльца входов в близком разобраны, вода проникает под фундаменты и как следствие появились трещины в колоннах на западном и восточном фасадах. дренажные системы работают, но отдельные водосточные трубы отсутствуют. Перекрытия на 50% новые. Штукатурка выполнена на 40%. Закладные устройства под электрику, ИЛС, вентиляционные короба под кондиционирование выполнены на 50% (акт по незавершенному производству).

2. Линейки:

Гребнук полной реставрации с разобраной перекрытой (пределами в хорошем состоянии).

3. Цокольный этаж:

Кровля ветхая, карнизы разрушены, цоколь размокрожен, водоствод отсутствует. Вывод: аварийное состояние.

4. Колоннады:

Кровля в хорошем состоянии, белокаменные фундаменты частично разрушены.

Отражения, балластины на кровле не улажены. Вывод: состояние удовлетворительное.

5. Внутренний двор:

Покрытие каминной крошкой залито, газоны потеряли форму. Вывод: состояние неудовлетворительное.

6. Церковь Михаила Архангела:

Подвал церкви засыпан грунтом, вентиляция не работает и как следствие стены цоколя намокли, разбухает кирпичная кладка цоколя. Кровля над пределами плохая. Состояние здания удовлетворительное.

7. Надгробие над склепом Татьяны Ясуповой:

Отдельные буквы оббиты, камень испещрен, исцарапан, подвал-склеп засыпан. Вывод: состояние удовлетворительное.

- 4 -

18. Обелск у храма-усыпальницы кн. Юсупова П.Ф.:

Вентиляционная шахта подвала Усыпальницы - штукатурка частично отслоилась. Цоколь кирпичный местами атрозировался. Вывод: состояние неудовлетворительное.

19. Храм-усыпальница кн. Юсуповых:

Кровля над портиками и залом в хорошем состоянии. Стены, цоколь в хорошем состоянии. Кровля течет в левом углу входа в Усыпальницу. Разрушена ионийская капитель. Частично лопнули четверти у гранитных пилонов лестниц. Сняты отдельные гранитные ступени входа. отсутствует вентиляция, нарушенная при оборудовании в Усыпальнице убежища Ю, в результате чего она подвала сырым, что приводит к нарушению температурно-влажностного режима. Состояние росписей хорошее. Вывод: состояние здания удовлетворительное.

Колоннады:

Кровля халкики из одинакового железа - новая. Состояние стропильной системы хорошее. потолки местами облуплены. полы мозаичные: выдулись из-за попадания дождевых вод и плазмирования основания полов. Колонны оштукатуренные мраморной крошкой, испещрены надписями. Вывод: состояние объекта неудовлетворительное.

Балюстрада боковая с лестницами:

полностью разрушена. вывод: состояние остро аварийное.

20. Памятник А.С.Пушкину:

Пьестамент в хорошем состоянии. Бюст снят и находится в запаснике.

21, 22, 23. Колонны: Александру П., Александру Ш, Николаю П. требуют восстановления подзюмов, ступеней и восстановления склепов. вывод: состояние неудовлетворительное.

24. Чайный домик:

Купола деревянные багетов полностью сгнили, кровля течет, росписи на гранях угаты. Стены потемнели гнилом, цоколь, откосы полностью разрушены. Окна, двери перекошены, частично сгнили. вывод: состояние остро аварийное.

25. беседка "Мидовид": (у Лавровой (старожерки). Лаводел. вывод: состояние удовлетворительное.

- 5 -

26. Здание театра Гонзага:

наружные стены деревянные из вертикальных досок - пластин частично поражены гнилом. Стены, установленные на кирпичных фундаментах деформации не имеют. Стропильная система частично прогнила, в местах опор стропил на мауэрлаты, обрешетка сгнила, кровля протекла, особенно в местах настенных желобов. в результате протечек сгнили доски карниза, штукатурка карнизов обрушилась. водосточные трубы отсутствуют. цоколь выветривается и разрушается из-за просевшей отмстки. Окна, двери, балконы, туберсы, полы, перегородки, лестницы перекошены, что явилось следствием разрушения деревянных ступеней, установленных на гнилом. частично сгнили балки, подкосы над зрительным залом.

Неизвестными лицами разрушена главная входная лестница, обремененная со стен 14 белокаменных туб; тетины, балюстрада, ступени полностью сгнили.

должная охрана объекта отсутствует.

Кирпичная арка из-за сотрясения здания от проходящего транспорта может обрушиться. в окнах выбиты стекла. нарушен температурно-влажностный режим. Лаванды в здании театре децикации могут быть утрачены. Состояние здание остро аварийное.

27. Каретный сарай:

Кровля, стропила сгнили, через дыры в кровле вода разрушила обшивку оштукатуренных потолков. штукатурка частично облупилась. цоколь деревянный заражен гнилом. отмстки разрушены. вывод: состояние объекта остро аварийное.

28. беседка "Григорий Лонтай":

Кровля прогнила и течет. Гибнут росписи. белокаменные ступени перекошились, пьестоп выветрился, отмстки разрушены и под фундамент попадает вода, что послужило разрушению ступеней. из-за полного пренебрежения к подготавливавшему ремонту объект пришел в аварийное состояние. вывод: состояние остро аварийное.

29. Террасы перед скным садом

(верхняя и нижняя подпорные стены со скульптурами):

верхняя подпорная стена:

из стен полностью вымыт вязкий известковый раствор. кирпич вытаскивается вручную без усилия. Раствор потепал свои

- 7 -

прочностные свойства.

В щели между известковыми плитами проникает вода, замораживает и разрушает целостность кладки и камня. Стена была оштукатурена цементным раствором, что привело к появлению трещин и обрушению штукатурки. Делюшка из белого камня перекосилась, в щели принимает поверхностная вода.

Вывод: состояние остро аварийное.

Нижняя подпорная стена:

Засорены дренажные системы, в результате чего верховодка промочила кирпичную кладку, разморозился известковый раствор и вымыт был частично водой через щели. Левая часть стены выпучилась из плоскости другой с хордой 6-10 см на длине около 40 м.

Нижняя и верхняя тетивы разрушены, балюсины бетонные в трех пролетах упали вниз. Оброшены со стены три мраморные скульптуры.

Вывод: состояние подпорных стен остро аварийное.

Грот под лестницей нижней подпорной стены:

верховодка, проникающая между ступенями вымыла раствор сводов грота. Раствор потерял свои прочностные свойства. Вывод: состояние остро аварийное.

Рукины арки:

часть известкового рваного камня из-за проникновения воды и размораживания обрушилась, особенно в верхней части арок. Вывод: состояние арок неудовлетворительное.

30. Царковая скульптура (218 единиц хранения):

Скульптура в основном установлена на постаментах подпорных стен и закрыта капюшонами, однако из-за неудовлетворительного состояния экологии на некоторых скульптурах началось гипсование. Вывод: состояние удовлетворительное.

31. Тельяк напротив южного цитаделя:

Фундаменты частично разрушены, особенно в местах примыкания к стенам. Кирпичная кладка под карнизом из-за попадания влаги через протравленную кровлю разрушена. Ворота в удовлет-

ворительном состоянии. Балюсины и парапеты сняты. Росписи размыты. Вывод: состояние стен удовлетворительное, росписей - плохое.

32. Горятинские пруды:

обтеговая часть требует расчистки и обустройства. дно прудов зарыто. Механическая часть запорных устройств не действует. Стоки и затворы согнуты. Вывод: состояние прудов неудовлетворительное.

33. Мосты (два):

Мосты не отреставрированы и потеряли свой исторический облик. Вывод: состояние удовлетворительное.

Председатель комиссии

И.А. Маркина

Директор вела Г.В. Коробова

Г.В. Коробова



ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

28.06.2019 № 45/ПВ-338

г. Москва

Об утверждении предмета охраны памятников истории и культуры, входящих в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века»

В соответствии со статьями 9.1 и 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», подпунктом 6 пункта 13 Положения о Главном управлении культурного наследия Московской области, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 11.04.2016 № 287/11 «О формировании Главного управления культурного наследия Московской области», и на основании заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы от 13.01.2015:

1. Утвердить прилагаемые:

1) предмет охраны памятника истории и культуры «Дворец с западной и восточной колоннадами, 1784-1790-е годы, архитектор Герн, 1810-1831 годы, архитекторы С.П. Мельников, О.И. Бове, Е.Д. Тюрин, В.Я. Стрижаков, И. Борунов, 1908-1914 годы, архитекторы Р.И. Клейн, П.В. Харко, художник И.И. Нивинский», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века» (далее – ансамбль усадьбы «Архангельское»), расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, пос. Архангельское (в настоящее время – Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское);

2) предмет охраны памятника истории и культуры «Флигель восточный (кухонный) с воротами, кулисной стеной и воротцами, 1780-1790-е годы, 1814 – 1817 годы», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

3) предмет охраны памятника истории и культуры «Флигель западный (театр, библиотека, галерея) с воротами, кулисной стеной и воротцами, 1780-1790-е годы, 1813-1817 годы», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

001382*

2

4) предмет охраны памятника истории и культуры «Колокольная церковь Архангела Михаила (основание), 1818 – 1821 годы, архитектор С.П. Мельников», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

5) предмет охраны памятника истории и культуры «Парадная арка с воротами, 1816 – 1817 годы, архитектор С.П. Мельников, 1896 год, архитектор Н.В. Султанов», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

6) предмет охраны памятника истории и культуры «Церковная ограда с башнями и воротами, 1825 – 1826 годы, архитектор Е.Д. Тюрин (?), входящего в состав усадьбы «Архангельское»;

7) предмет охраны памятника истории и культуры «Некрополь, XVII – XIX века, первая треть XX века», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

8) предмет охраны памятника истории и культуры «Склеп Т.Н. Юсуповой с надгробием и скульптурой «Ангел молитвы», 1896 – 1900 годы, архитектор Н.В. Султанов, скульптор М.М. Антокольский», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

9) предмет охраны памятника истории и культуры «Святые ворота, 1823 – 1824 годы, архитектор Е.Д. Тюрин», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

10) предмет охраны памятника истории и культуры «Флигель людской села Архангельского (богадельня), начало XIX века, 1878 – 1879 годы, XX век», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

11) предмет охраны памятника истории и культуры «Дома церковнослужителей (три основания), 1-я четверть XIX века», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

12) предмет охраны памятника истории и культуры «Больничный флигель (основание), 1-я четверть XIX века», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

13) предмет охраны памятника истории и культуры «Храм-усыпальница, 1909 – 1916 годы, архитекторы Р.И. Клейн, Г.Б. Бархин, художник И.И. Нивинский», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

14) предмет охраны памятника истории и культуры «Терраса храма-усыпальницы с подпорной стеной, балюстрадой, лестницами и пандусами, 1913 – 1916 годы, архитектор А.Н. Кельх», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

15) предмет охраны памятника истории и культуры «Театр, 1817 – 1818 годы, архитектор П.Г. Гонзага, архитекторы В.Я. Стрижаков, Е.Д. Тюрин, С.П. Мельников», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

16) предмет охраны памятника истории и культуры «Павильон «Чайный домик», конец XVIII века, архитектор И.О. Петонди (?), 1834-1839 годы, архитектор В.Г. Дрезало», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

17) предмет охраны памятника истории и культуры «Павильон «Каприз», конец XVIII века, 1819 год, архитектор Е.Д. Тюрин, 1852 год, архитектор Д.М. Карецкий», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

3

18) предмет охраны памятника истории и культуры «Кладовая над оврагом, конец XVIII века, 1816 год, архитекторы О.И. Бове, В.Я. Стрижаков», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

19) предмет охраны памятника истории и культуры «Флигель конторский, конец XVIII века, 1822–1823 годы, архитектор Е.Д. Тюрин», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

20) предмет охраны памятника истории и культуры «Флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д. Тюрин, 1870-е годы», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

21) предмет охраны памятника истории и культуры «Домик смотрителя двора (основание), 1900 год», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

22) предмет охраны памятника истории и культуры «Скотный двор (два основания), конец XVIII – начало XIX века, 1829 год», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

23) предмет охраны памятника истории и культуры «Верхняя терраса с подпорной стеной и лестницей, 1780-е годы, архитектор Д. Тромбара (?), 1829 год, архитекторы Д. Тромбара, В.Г. Дрегалов», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

24) предмет охраны памятника истории и культуры «Нижняя терраса с западной и восточной руинными арками, подпорной стеной, лестницей и гротом с воротами, 1780-е годы, архитектор Д. Тромбара (?), 1810-е, 1829 годы, архитектор В.Г. Дрегалов, 1920-е годы, архитектор И.Я. Епаничников», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

25) предмет охраны памятника истории и культуры «Фонтан Нижней террасы со скульптурной группой «Амуры с дельфинами», 1818 год, 1889 год, скульптор Д. Джиромелло», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

26) предмет охраны памятника истории и культуры «Фонтан со скульптурной группой «Амур с лебедем» на Большом партере, 1810-е годы, конец XIX – начало XX века», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

27) предмет охраны памятника истории и культуры «Фонтан Роз со скульптурной группой «Мальчик с гусем», 1850-е годы», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

28) предмет охраны памятника истории и культуры «Храм-памятник Екатерине II, 1819–1825 годы, архитектор Е.Д. Тюрин, скульптор М.И. Козловский», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

29) предмет охраны памятника истории и культуры «Беседка восточная «Миловид» с мостиком, 1829–1830 годы, архитектор В.Г. Дрегалов», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

30) предмет охраны памятника истории и культуры «Беседка западная «Миловид» (основание), 1829 – 1830 годы, архитектор В.Г. Дрегалов», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

4

31) предмет охраны памятника истории и культуры «Мостик с кентаврами (четыре основания), 1816 год», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

32) предмет охраны памятника истории и культуры «Мостик над оврагом (четыре основания), конец XVIII века», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

33) предмет охраны памятника истории и культуры «Ботанические оранжереи (пять оснований с цокольной частью), 1820-е годы», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

34) предмет охраны памятника истории и культуры «Оранжереи в Горятине (пять оснований), конец XVIII – начало XIX века», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

35) предмет охраны памятника истории и культуры «Водозводная башня в Горятинской роще (опоры), начало XIX века, архитектор В.Я. Стрижаков», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

36) предмет охраны памятника истории и культуры «Хрустальный (Фарфоровый) завод (фрагмент двух стен), конец XVIII – начало XIX века, 1826 – 1827 годы», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

37) предмет охраны памятника истории и культуры «Амбар для паровой машины на Горятинском пруду (фрагменты основания), начало XIX века», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

38) предмет охраны памятника истории и культуры «Погреб в Горятине (преодолеваемая площадка и спуск), начало XIX века», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

39) предмет охраны памятника истории и культуры «Граничные валы и канавы вдоль северной границы Аполлоновой рощи, конец XVIII – начало XIX века», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

40) предмет охраны памятника истории и культуры «Регулярный сад со скульптурами и малыми архитектурными формами, XVIII – 1-я треть XIX века, архитекторы Д. Тромбара (?), В.Г. Дрегалов, 1-я треть XX века», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское»;

41) предмет охраны памятника истории и культуры «Пейзажный парк с рощами Воронковской, Прусской, Быковой, Аполлоновой, Горятинской, Князьборисовской и малыми архитектурными формами, конец XVIII – XIX век», входящего в состав ансамбля усадьбы «Архангельское».

2. Отделу организационной работы, кадров и мобилизационной подготовки Организационно-правового управления разместить настоящее распоряжение на официальном сайте Главного управления культурного наследия Московской области.

3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Начальник Главного управления
культурного наследия Московской области



В.В. Березовская

УТВЕРЖДЕН
распоряжением Главного управления
культурного наследия Московской области
от 78.06.2017 № 45/РВ-338

Предмет охраны

памятника истории и культуры

«Флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д. Тюрин, 1870-е годы», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века», расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, пос. Архангельское (в настоящее время – Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское)

1. Предметом охраны памятника истории и культуры «Флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д. Тюрин, 1870-е годы» (далее – здание), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII – начало XX века» (далее – ансамбль усадьбы), являются:

1) местоположение и градостроительные характеристики здания, расположенного на территории бывшего Житного двора, его роль в композиционно-планировочной структуре ансамбля усадьбы;

2) объемно-пространственная композиция двухэтажного прямоугольного в плане здания с мезонином на поперечной оси и выступом в центральной части южного фасада и террасы на торцах, пристроенные в 1930-е годы (с учетом реставрационных работ 2000-х годов), включая высотные отметки по венчающим карнизам;

3) крыша, ее конфигурация, материал, характер кровельного покрытия, включая высотные отметки по конькам и систему водостока;

4) композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов, включая местоположение, размеры и форму дверных и оконных проемов, фронтонов на боковых фасадах, угловые лопатки, наличники окон, профилированный венчающий карниз;

5) материал и характер отделки фасадных поверхностей, включая бревенчатые стены первого этажа и мезонина, тесовую обшивку стен;

6) колористическое решение фасадов;

7) пространственно-планировочная структура интерьеров здания в пределах капитальных стен.

2. Предмет охраны может быть дополнен в процессе комплексных научных исследований и осуществления производства реставрационных работ.

истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

7 декабря 2016 г.

Москва

№ 62090-р

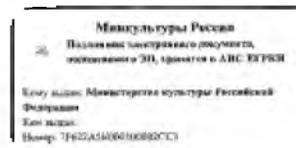
О регистрации объекта культурного наследия федерального значения «Финтель для приезжающих», 1820–е годы, 1830 год, 1870–е годы, включенного в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы Архангельское», XVII– начало XIX века (Московская область), в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства России от 3 октября 2011 г. № 954, **п р и к а з ы л ь** :

1. Зарегистрировать объект культурного наследия федерального значения «Финтель для приезжающих», 1820–е годы, 1830 год, 1870–е годы (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Московская область, Красногорский район, пос. Архангельское, входящий в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы Архангельское», XVII– начало XIX века, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **501610435870406**.

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия (В. А. Цветнову) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников

Заместитель Министра



Н.А. Малахов

Главное управление культурного наследия Московской области

« 5 » мая 2020 г.

№ 93-2020

**Справка
о принадлежности имущества
к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры)**

«Флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д. Тюрин, 1870-е годы», расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, пос. Архангельское (современный адрес: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, территория «Музей-усадьба «Архангельское», дом 7), входящий в состав объекта – «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII - начало XX века, в соответствии с Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 01.09.2016 № 1995 является объектом культурного наследия федерального значения, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

В автоматизированной информационной системе единого государственного реестра указанный памятник имеет регистрационный номер – 501610435870406.

Начальник управления государственного
контроля за сохранением и использованием
объектов культурного наследия



Ранцева Катя Александровна
(499) 402 19 66 (402191)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

Фасад для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д.Тарин, 1870-е годы
(подметок)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	18/181	
Иное описание местоположения	Красногорский р-н, Архангельское, Музей-Усадьба Архангельское	
Кадастровый номер здания	50/11/0090000/18997	
Инвентарный номер здания	092.030.10460	

Технический паспорт составлен по состоянию на 03.06.2019 г.

СОГЛАСОВАНО:

Представитель (должность) И.И.О.		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического о паспорта	
		Красногорский филиал ГУО МО «МОГИП»	
Подпись, печать	М. П.	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) И.И.О.	Подпись, печать
		Руководитель вспомогательной производственной группы Кискина Т.А.	

М. П.

Кискина Т.А. М. П.



2. Опись (состав) технического паспорта

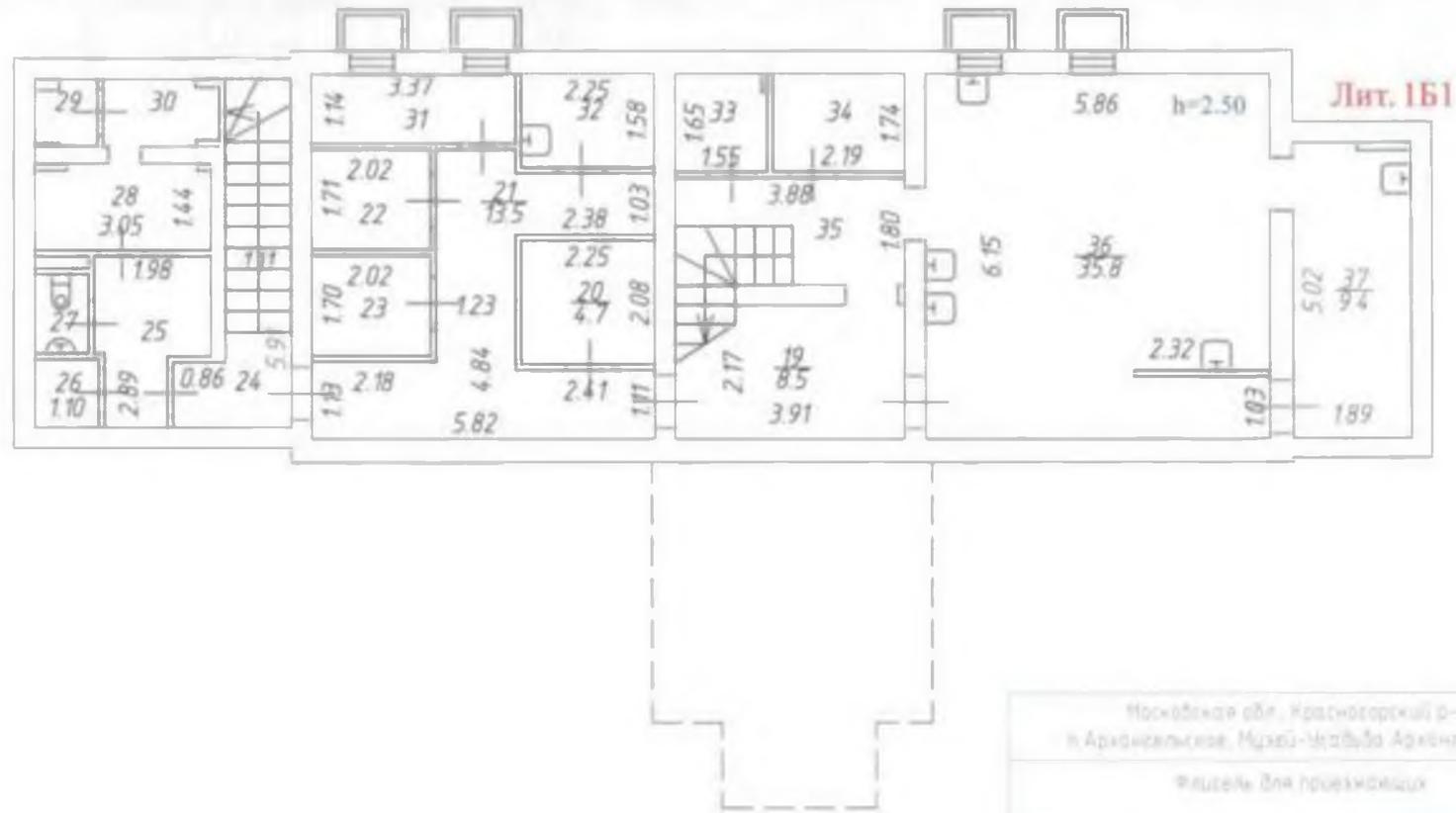
№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план	5
6	6. План объекта	6
7	7. Планы этажей здания	7-9
8	8. Экспликация к плану этажей здания	10
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	11

стр. 2

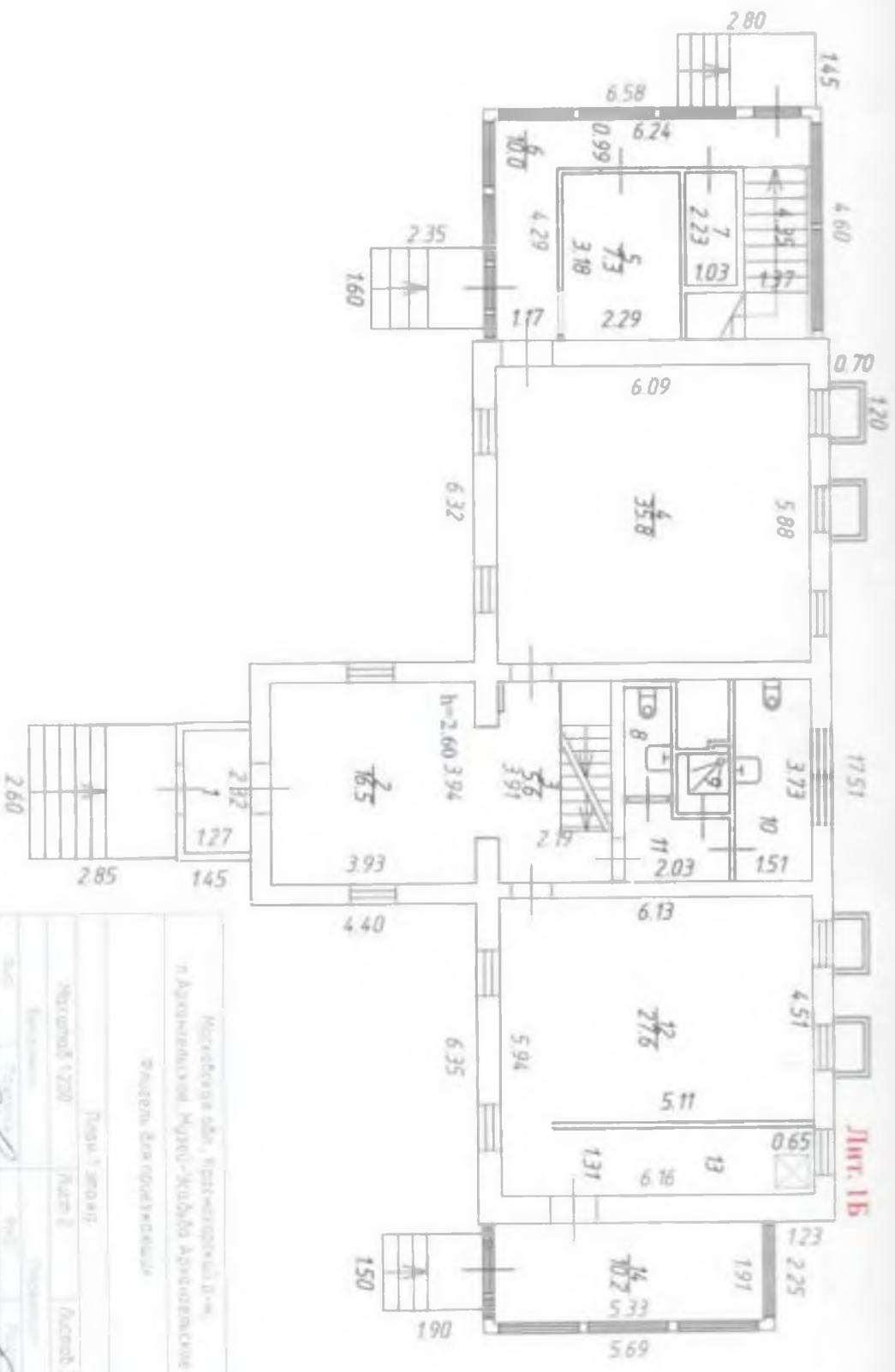


Ситуационный план



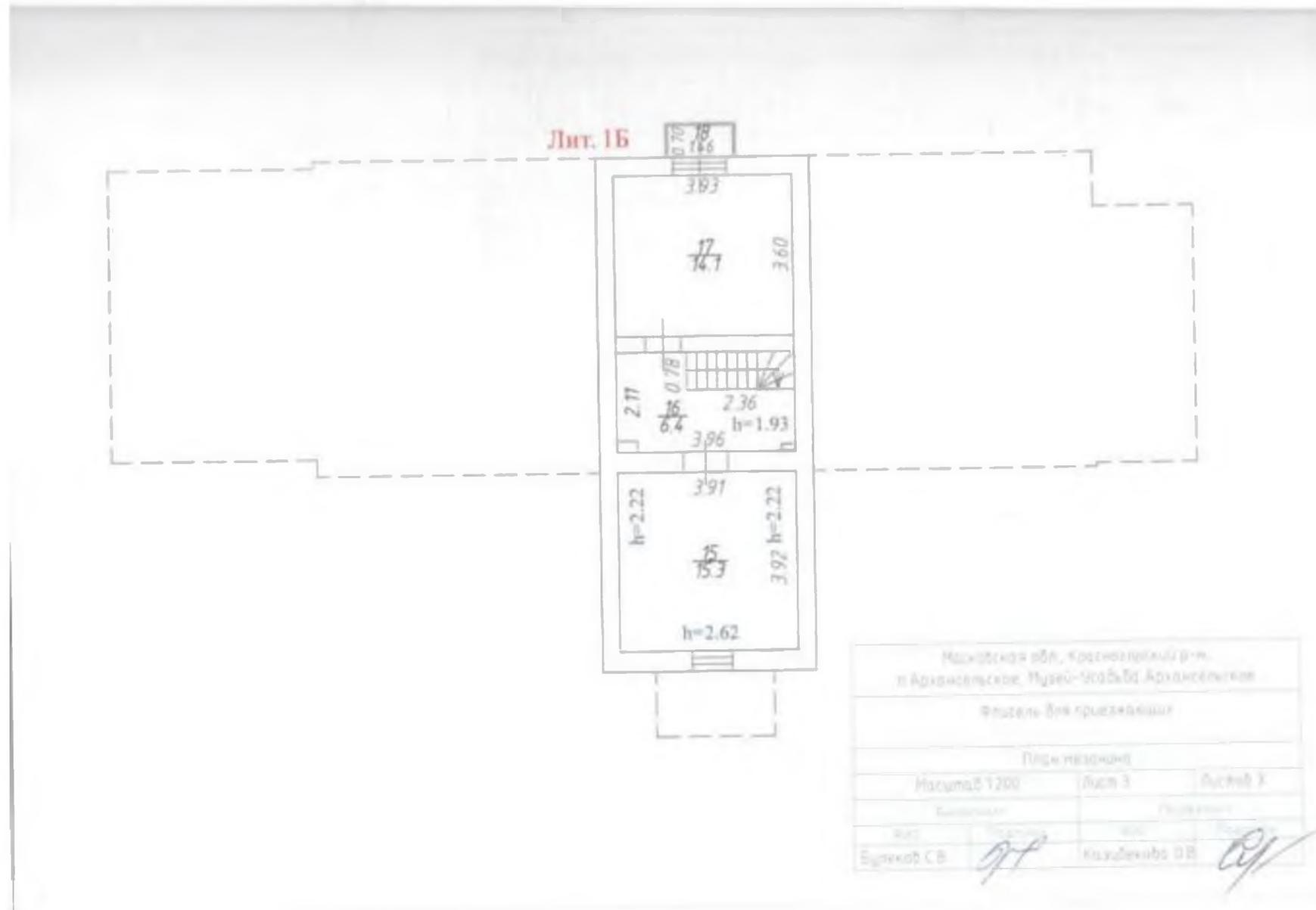


Московская обл., Красногорский р-н, п. Архангельское, Музей-заповедник Архангельское		
Флигель для приезжающих		
План этажа		
Масштаб 1:200	Лист 1	Листов 3
Выполнил	Проверил	
Евдокимов С.В.	Козубенко О.В.	Смирнов



Москва в обл., Костромской Д-ии,
и Архангельской, Музей-заповедник Архангельское
Этапы для проектирования

Этап 1		Этап 2		Этап 3	
№	Исполнитель	№	Исполнитель	№	Исполнитель
1	Бундид С.В.	2	Квайткова О.В.		



8. Экспликация к плану этажей здания

№ п/п	Этаж	№ помещения	Назначение помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)		Примечание
					1	2	
1	1	11	холл	8,3	2,30		
2		12	коридор	6,7			
3	2	13	охранная	2,3			
4		14	охранная	2,3			
5		15	охранная	2,3			
6		16	охранная	2,3			
7		17	охранная	2,3			
8		18	охранная	2,3			
9		19	охранная	2,3			
10		20	охранная	2,3			
11		21	охранная	2,3			
12		22	охранная	2,3			
13		23	охранная	2,3			
14		24	охранная	2,3			
15		25	охранная	2,3			
16		26	охранная	2,3			
17		27	охранная	2,3			
18		28	охранная	2,3			
19		29	охранная	2,3			
20	30	охранная	2,3				
21	31	охранная	2,3				
22	32	охранная	2,3				
23	33	охранная	2,3				
24	34	охранная	2,3				
25	35	охранная	2,3				
26	36	охранная	2,3				
27	37	охранная	2,3				
28	38	охранная	2,3				
29	39	охранная	2,3				
30	40	охранная	2,3				
31	41	охранная	2,3				
32	42	охранная	2,3				
33	43	охранная	2,3				
34	44	охранная	2,3				
35	45	охранная	2,3				
36	46	охранная	2,3				
37	47	охранная	2,3				
38	48	охранная	2,3				
39	49	охранная	2,3				
40	50	охранная	2,3				
41	51	охранная	2,3				
42	52	охранная	2,3				
43	53	охранная	2,3				
44	54	охранная	2,3				
45	55	охранная	2,3				
46	56	охранная	2,3				
47	57	охранная	2,3				
48	58	охранная	2,3				
49	59	охранная	2,3				
50	60	охранная	2,3				
51	61	охранная	2,3				
52	62	охранная	2,3				
53	63	охранная	2,3				
54	64	охранная	2,3				
55	65	охранная	2,3				
56	66	охранная	2,3				
57	67	охранная	2,3				
58	68	охранная	2,3				
59	69	охранная	2,3				
60	70	охранная	2,3				
61	71	охранная	2,3				
62	72	охранная	2,3				
63	73	охранная	2,3				
64	74	охранная	2,3				
65	75	охранная	2,3				
66	76	охранная	2,3				
67	77	охранная	2,3				
68	78	охранная	2,3				
69	79	охранная	2,3				
70	80	охранная	2,3				
71	81	охранная	2,3				
72	82	охранная	2,3				
73	83	охранная	2,3				
74	84	охранная	2,3				
75	85	охранная	2,3				
76	86	охранная	2,3				
77	87	охранная	2,3				
78	88	охранная	2,3				
79	89	охранная	2,3				
80	90	охранная	2,3				
81	91	охранная	2,3				
82	92	охранная	2,3				
83	93	охранная	2,3				
84	94	охранная	2,3				
85	95	охранная	2,3				
86	96	охранная	2,3				
87	97	охранная	2,3				
88	98	охранная	2,3				
89	99	охранная	2,3				
90	100	охранная	2,3				
Итого:				245,1			



9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, для юридических лиц: наименование и соответствие с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, право удостоверяющие документы	Доля

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Климов С.В.	<i>[Handwritten Signature]</i>	Климов С.В.	<i>[Handwritten Signature]</i>
		24.06.19.	<i>[Handwritten Signature]</i>



Принято, пронумеровано
и скреплено печатью
на 11 листах
Руководитель комплексной
Производственной группы
Красногорского филиала
ГУП МО «МОБТИ»

 Казыбекова О.В.

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 01000015

Балансодержатель	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ МУЗЕЙ-ЗАПОВЕДНИК "АРХАНГЕЛЬСКОЕ"	Форма по ОКУД	0504031
Структурное подразделение		Дата открытия	01.02.1997
Наименование объекта (полное)	Флигель для приезжающих, 1820-е годы, 1830 год, архитектор Е.Д. Тюрин, 1870-е годы (памятник)	Дата закрытия	
Назначение объекта	Нахлуп здания	по ОКТО	42231995
Организация - изготовитель (поставщик)		Амортизационная группа	10
Вид объекта	недвижимое (недвижимое, особо ценное движимое, иное движимое)	по ОКТО	
Местонахождение объекта (адрес)	143420, Московская обл, городской округ Красногорск, Архангельское п, территория "Музей-усадьба" "Архангельское", дом 7	Аналитическая группа	10
Ответственное (-ные) лицо (-а)	Сурмава Засура Вячеславовна	Номер*	50.11.0050605.124
Единица измерения: руб		по ОКЕИ	383
Инвентарный номер	0001000015	Номер счета	4.101.12.310
		Дата формирования карточки (по требованию)	21.10.2022

1. Сведения об объекте

Марка, модель, проект, тип, порода, паспорт, чертёж и т.п.	Номер(код) объекта (детали)			Дата выпуска, изготовления (иные)	Дата ввода в эксплуатацию	Документ, установивший правообладание (обременения)			
	реестровый	заводской	иной			вид права (обременения)	дата	номер	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
технический паспорт от 19.08.2008 г. (старое название: Домик Герцена)	П1250028142				01.09.2001	Объект культурного наследия	26.07.2017	5016104358704 06	Паспорт Объекта культурного наследия

2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

Первоначальная стоимость объекта				Первоначальная амортизация				Первоначальное обесценение				Сумма начисленного обесценения	Остаточная стоимость	
Изменение стоимости объекта			Балансовая (восстановительная) стоимость	Срок полезного использования	Амортизация			метод начисления						
причина	документ	сумма			дата окончания	норма, %	сумма начисленной амортизации	наименование	начало начисления	окончание начисления				
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			219 860,00	300	Февраль 2022	0,333	4,000		Линейный					219 860,00
	01.02.1997		219 860,00	300	Февраль 2022	0,333	4,000		Линейный	Июль 2018	Июль 2018			0,00
Переоценка	01.01.2007	127 518,80	347 378,80	300	Февраль 2022	0,333	4,000	347 378,80	Линейный	Июль 2018	Июль 2018			0,00
По состоянию на дату формирования:			Итого	347 378,80		Итого	347 378,80		Итого					0,00

Справочно балансовая стоимость в валюте _____ код по ОКВ _____ сумма _____
(наименование валюты)

* Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект (недвижимость).

Оборотная сторона ф.0504031

3. Сведения о принятии к учету и о выбытии объекта

Отметка о принятии объекта к учету

Документ		
наименование	дата	номер

Отметка о выбытии объекта

Документ			Причина списания
наименование	дата	номер	

4. Сведения о внутреннем перемещении объекта и проведении ремонта

Накладная		местонахождение объекта	Ответственный(-ые) лицо(-а)	Проведение ремонта						
дата	номер			документ			сумма затрат	гарантийный талон (сертификат)		
				наименование	дата	номер		номер	дата	срок действия
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	00000001	Администрация Директор	Друган Владимир Владимирович							
	00000053	Административный отдел	Бусыгин Андрей Евгеньевич							
	00000149	Дворец	Задорожный Вадим Николаевич							
28.06.2019	0000-00014 2	Аренда	Сурмаев Захард Вячеславович							

5. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование признаков, характеризующих объект*	Материалы, размеры и прочие сведения					Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
	основной объект	наименование, размеры и прочие сведения (деталей, узлов, пристроек, приспособлений и принадлежностей), относящихся к основному объекту				наименование		единица измерения		количество (масса)
		7	8	9	10	объекта (детали)	драгоценного материала	наименование	код по ОКЕИ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Сведения кадастрового учета:										
- Кадастровая стоимость	1 325 690,57									
- Кадастровый номер	150:11-0000000-18997									
- Условный номер	092-030-10480									
- Количество этажей	3									
- Общая площадь здания (м2)	345,5									
- Это помещение	Нет									
Прочие:										
- Общая площадь, м2	184,3									
- Автоматическая установка пожарной сигнализации и оповещения людей о пожаре	установлена 27.02.2013 г.									
- Домик Герцана (Под постройки 1816г.)	Наименование на балансе до 01.01.2018: Домик Герцана Наименование в перечне по состоянию на 01.01.1997 г.: блязель									
- Фундамент:	деревянные столбы									
- Перекрытие	деревянное									

* Для жестких (многолетних насаждений, земельных участков) - порода (породность), кличка, масть, приметы (количество деревьев (кустов), номер участка (полосы), площадь в квадратных метрах).
Приложение. Документация на объекты основных средств (паспорт, свидетельство, чертёж, модель, тип, марка и др.) на _____ л. в _____ экз.

Картонку заполнил бухгалтер _____ С.Ю.Жаворонкова _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Интернет – страницы об аренде помещений

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/274143596/>

Торговая площадь, 473,9 м²
 в здании на ул. Циолковского, 6-
 Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Циолковского, 6 На карте
 Митино · 11 мин. на транспорте
 Волоколамское шоссе, 5 км от МКАД, Новорижское шоссе, 9 км от МКАД

521 290 Р/мес.
 13 200 Р за м² в год
+7 968 050-85-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Заранее в объявлении указан временной номер.

Посетитель, сканните, что мыши это объявление на ЦИАН. И оставьте свое мнение.

Написать

ID 3969172

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р **Курить**

13 лет проектируем кафе и рестораны. 1 900-3 900 Р м²
 Наше дело | Услуги | Обзоры **Узнать больше**

Аренда склада в Московской области!
 аренда | аренда

Аренда склада в Московской области!
 аренда | аренда

Сдается торговое помещение в отдельно стоящем здании. Помещение расположено на первом и подвальном этажах. Отдельный вход с улицы. Витринные окна. Хорошая транспортная доступность. Рядом остановка общественного транспорта, в 15 минутах ходьбы станция МЦД "Павшино". Возможна долгосрочная аренда. Юридический адрес предоставляем. Прямая аренда от собственника.

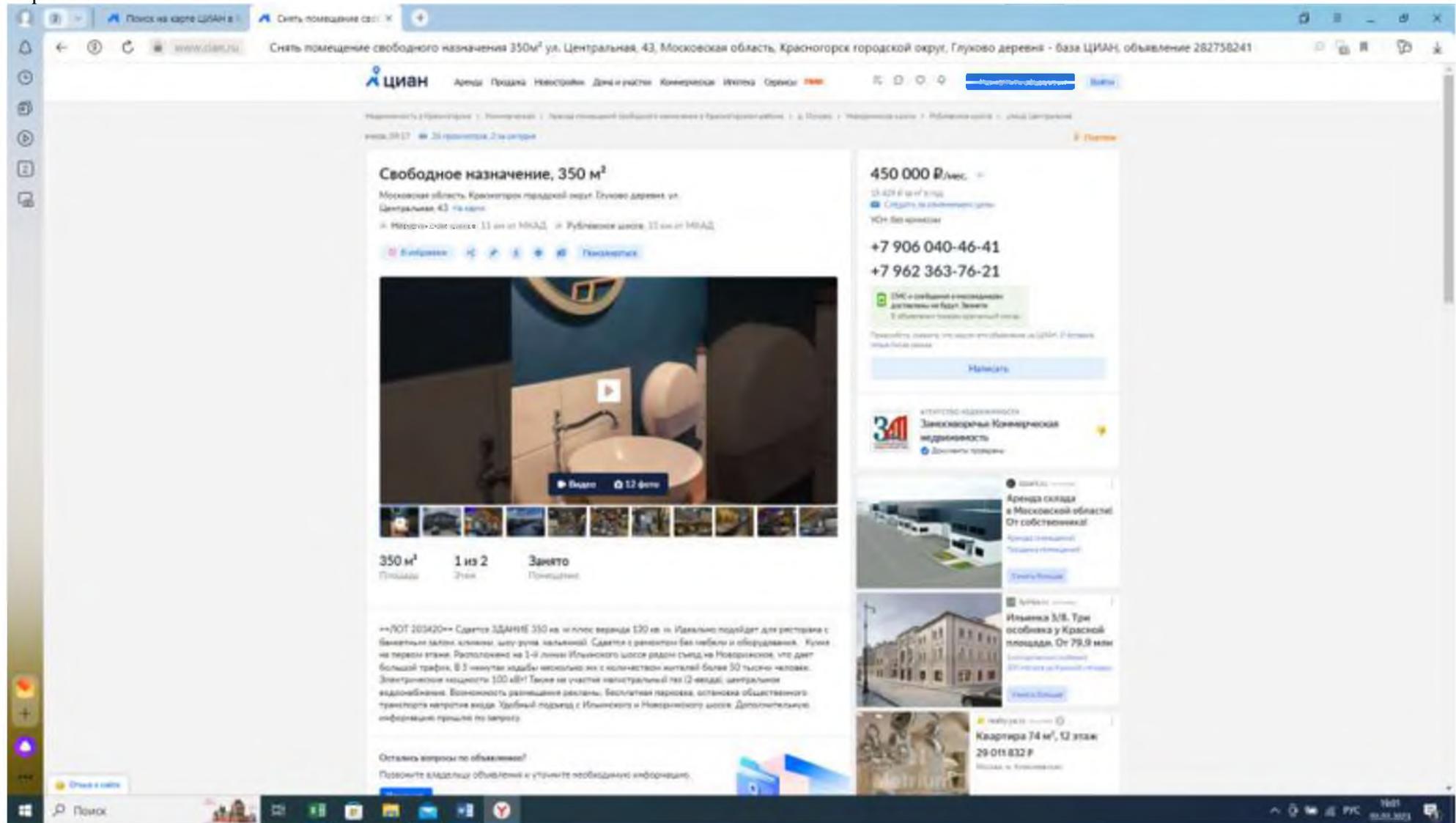
473,9 м² Площадь
 1 из 2 Этаж
 Свободно Помещение

16 фото

Статье о сайте

Поиск

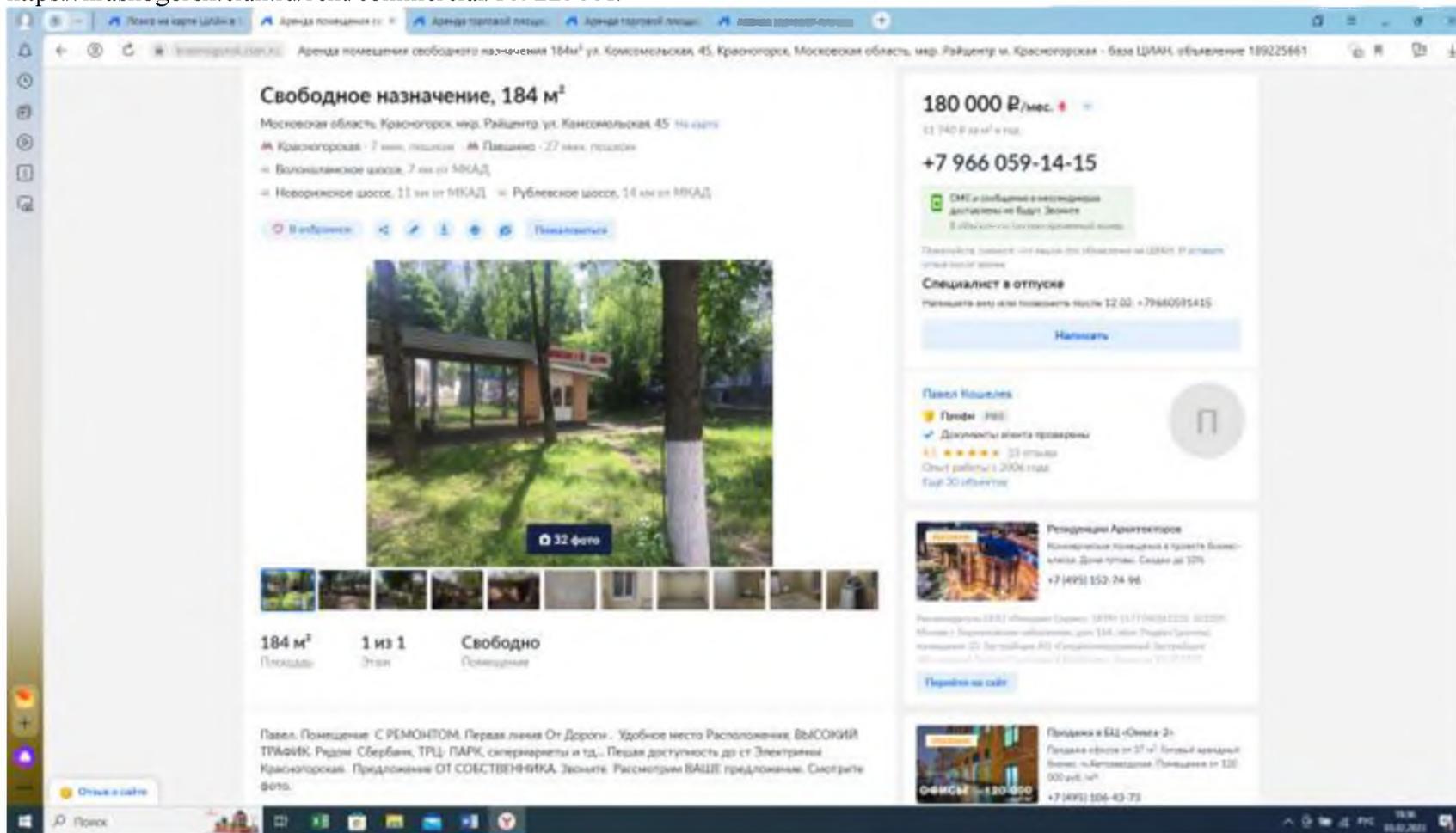
<https://www.cian.ru/rent/commercial/282758241/>



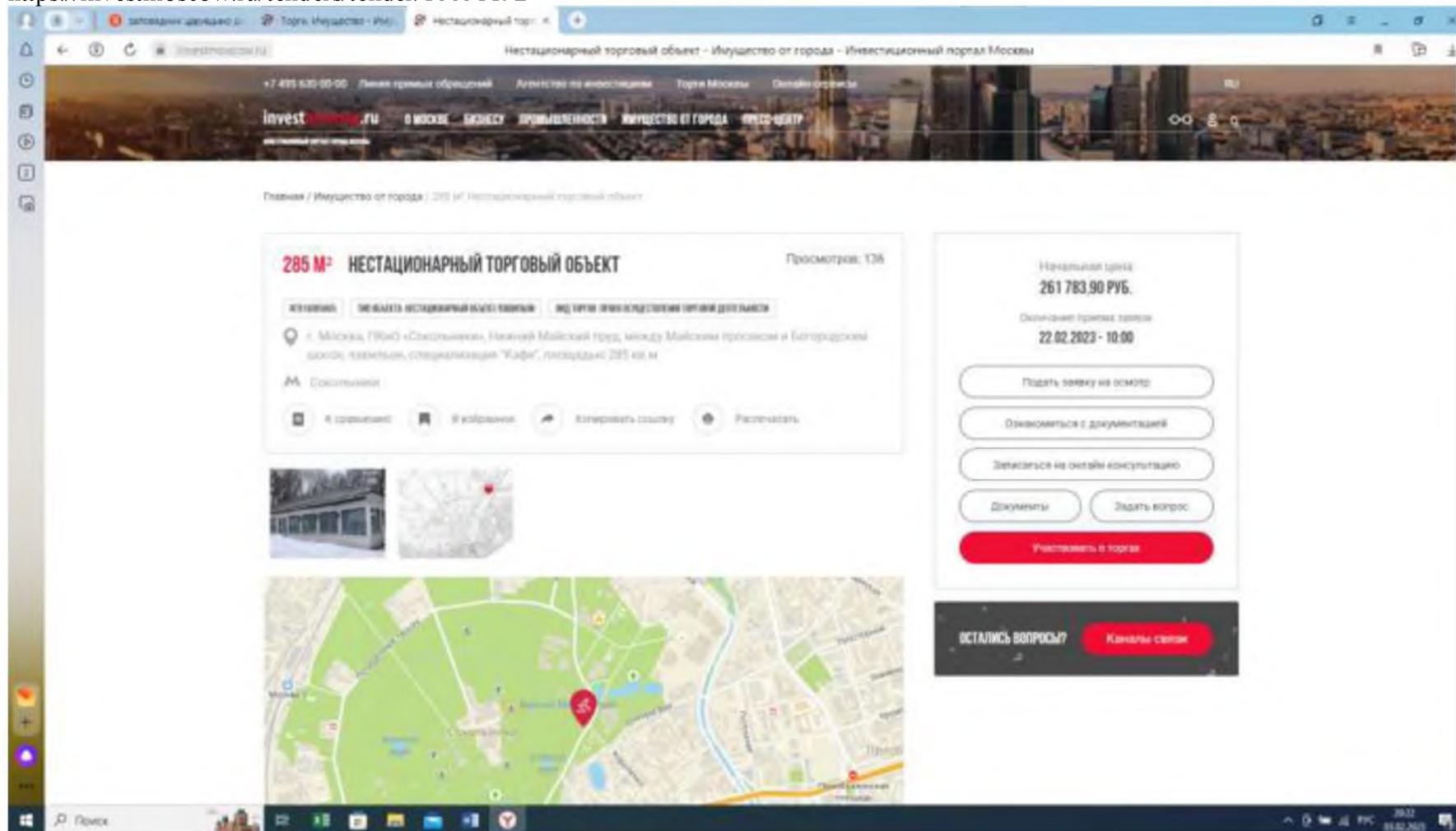
https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/276904688/

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The main listing is for a commercial plot of 300 m² in Odintsovo, Moscow region. The price is 350,000 rubles per month, with a rate of 14,000 rubles per m² per year. Contact numbers are +7 985 004-96-72 and +7 966 054-64-82. The listing includes a main photo of the plot and a gallery of 25 photos. Below the main photo, it specifies '300 м²' area, '1 из 3' (1 of 3) floors, and 'Свободно' (Free) status. The text describes the plot as suitable for a grocery store, cafe, or restaurant. It also mentions that the agency is ready to consider offers for renting the plot for various activities. A secondary listing for a 98 m² office space is visible on the right side of the page.

https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/189225661/



https://investmoscow.ru/tenders/tender/18851192



https://investmoscow.ru/tenders/tender/18893638

The screenshot displays the 'InvestMoscow.ru' website interface. The main heading is 'Нестационарный торговый объект - Инициатива от города - Инвестиционный портал Москвы'. The tender details are as follows:

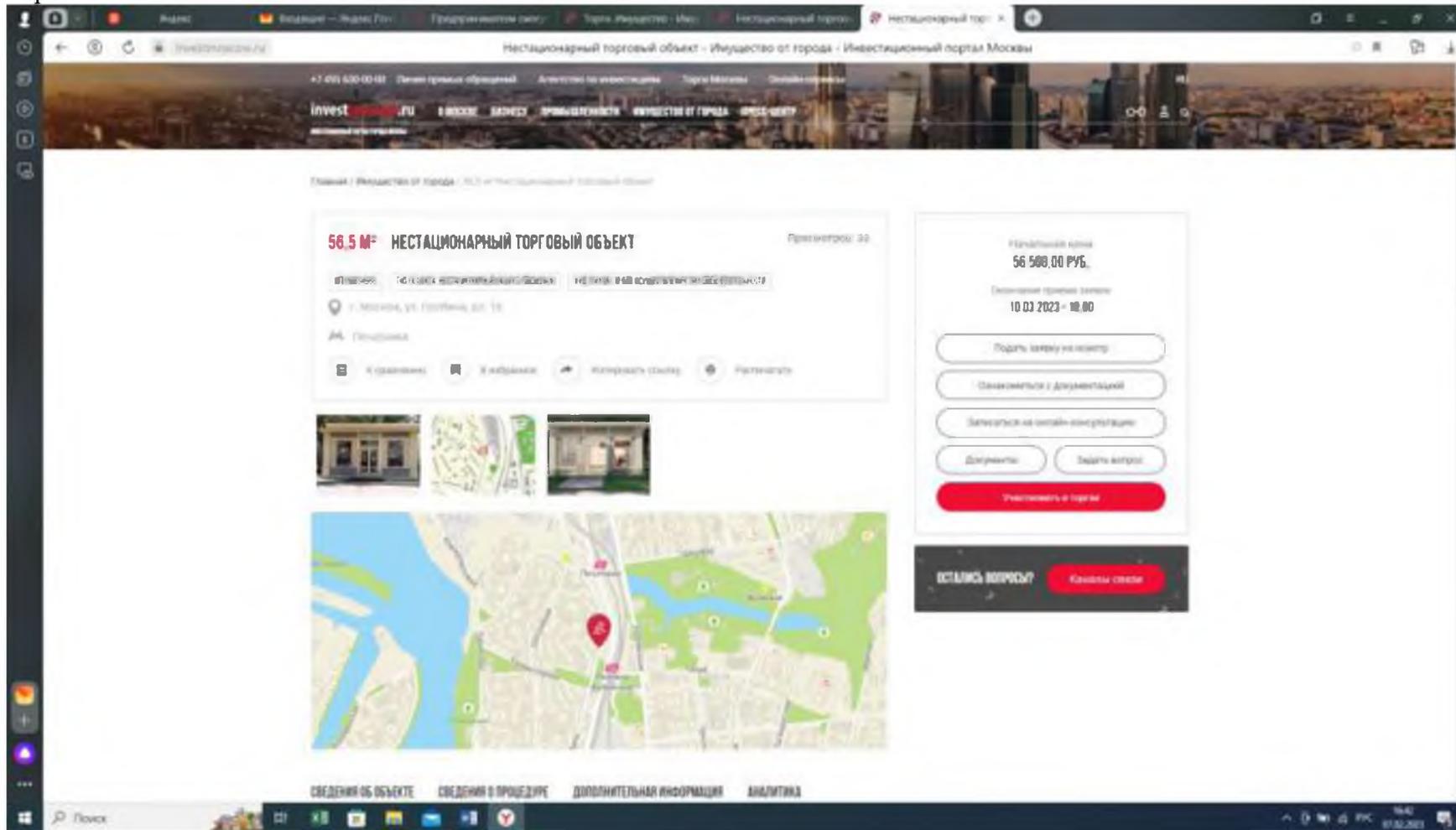
- 55,5 М²** НЕСТАЦИОНАРНЫЙ ТОРГОВЫЙ ОБЪЕКТ
- Прометросток: 43
- Улицы: **МЕШКА ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНАЯ** | **МЕШКА ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНАЯ** | **МЕШКА ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНАЯ**
- Адрес: **г. Москва, Боткинская улица, владение № 27**
- Содержимое: **Содержимое**
- Контракты: **Контракты** | **Контракты** | **Интерактивная карта** | **Реституция**

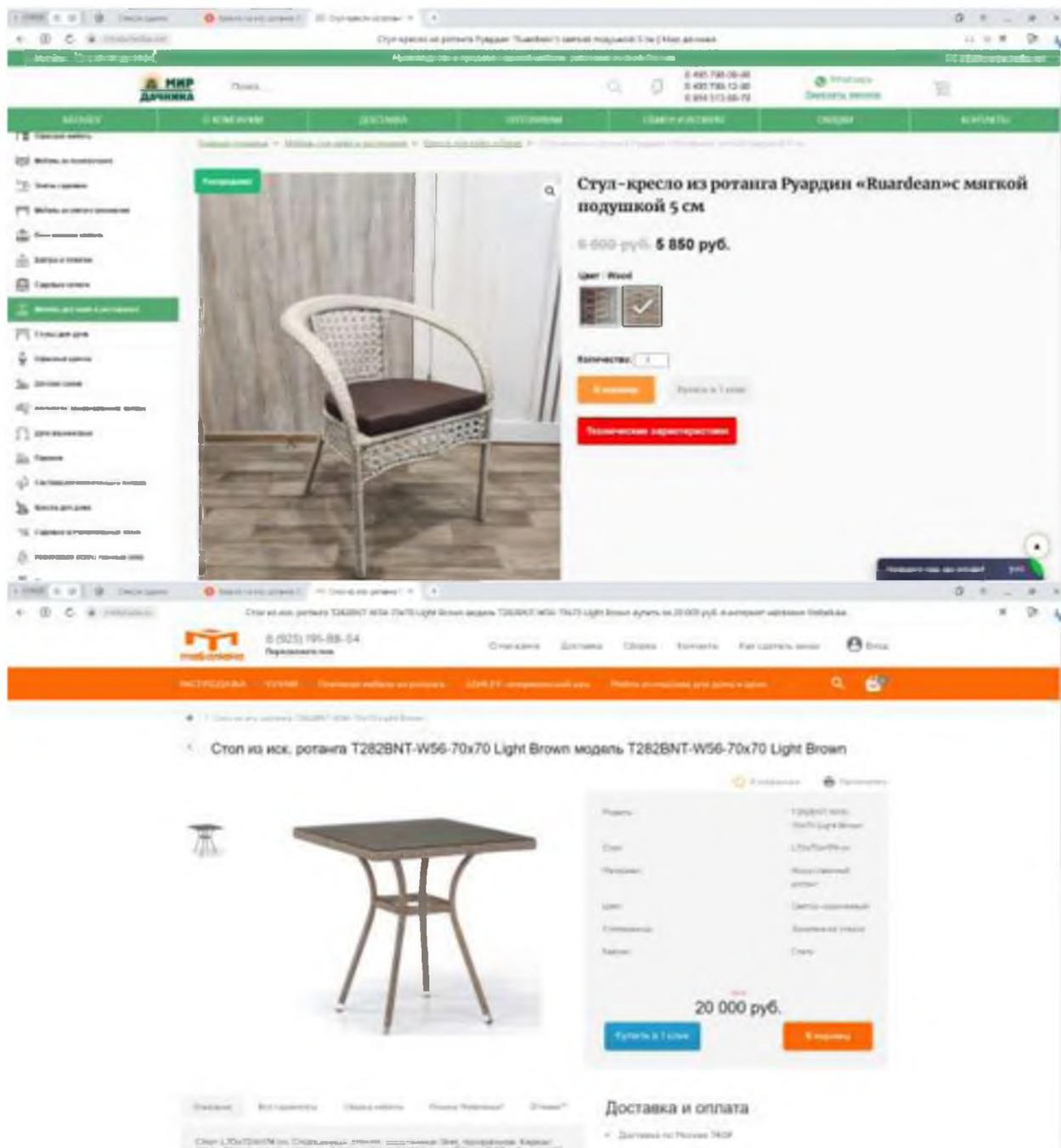
On the right side, the tender information includes:

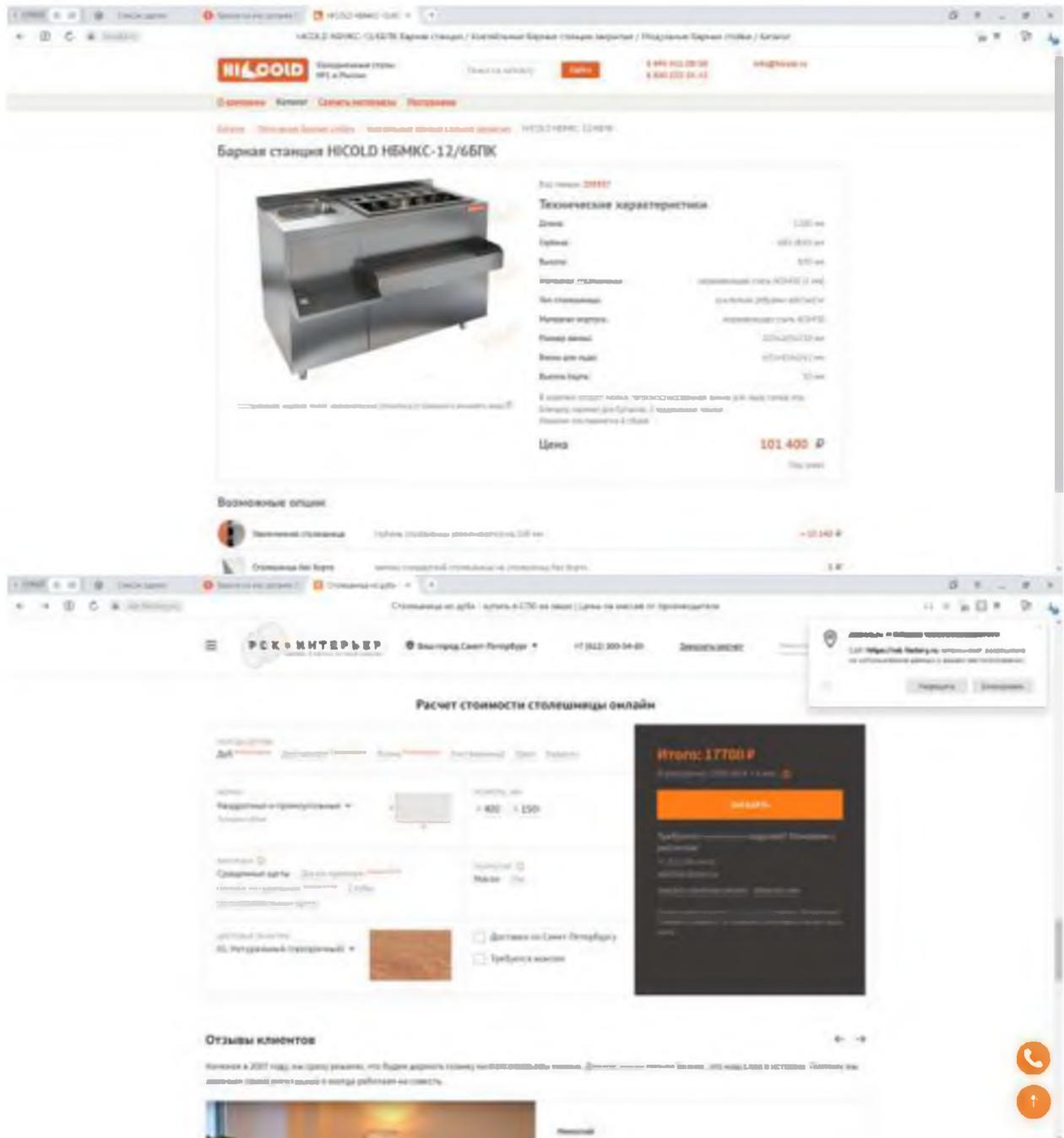
- Предельная цена: **56 500,00 РУБ.**
- Окончание приема заявок: **10.03.2023 - 10:00**
- Buttons: **Подать заявку на участие**, **Скачать описание и документацию**, **Записаться на онлайн-консультацию**, **Документы**, **Задать вопрос**
- Red button: **Участвовать в тендере**

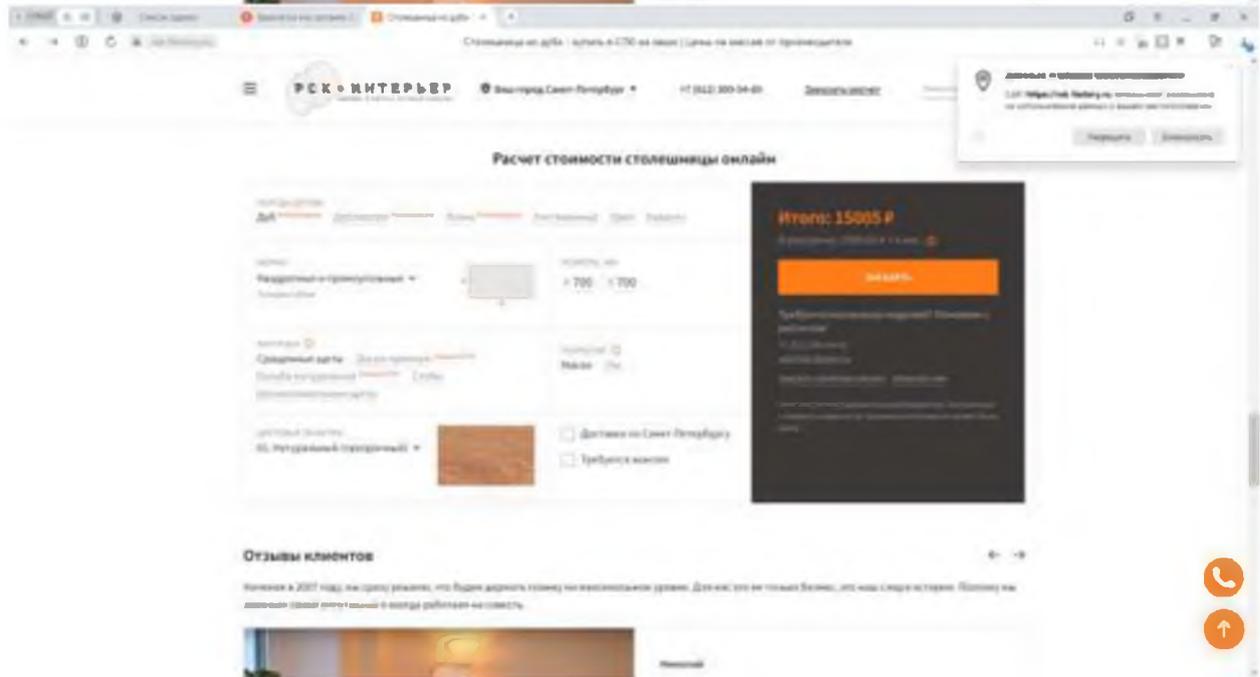
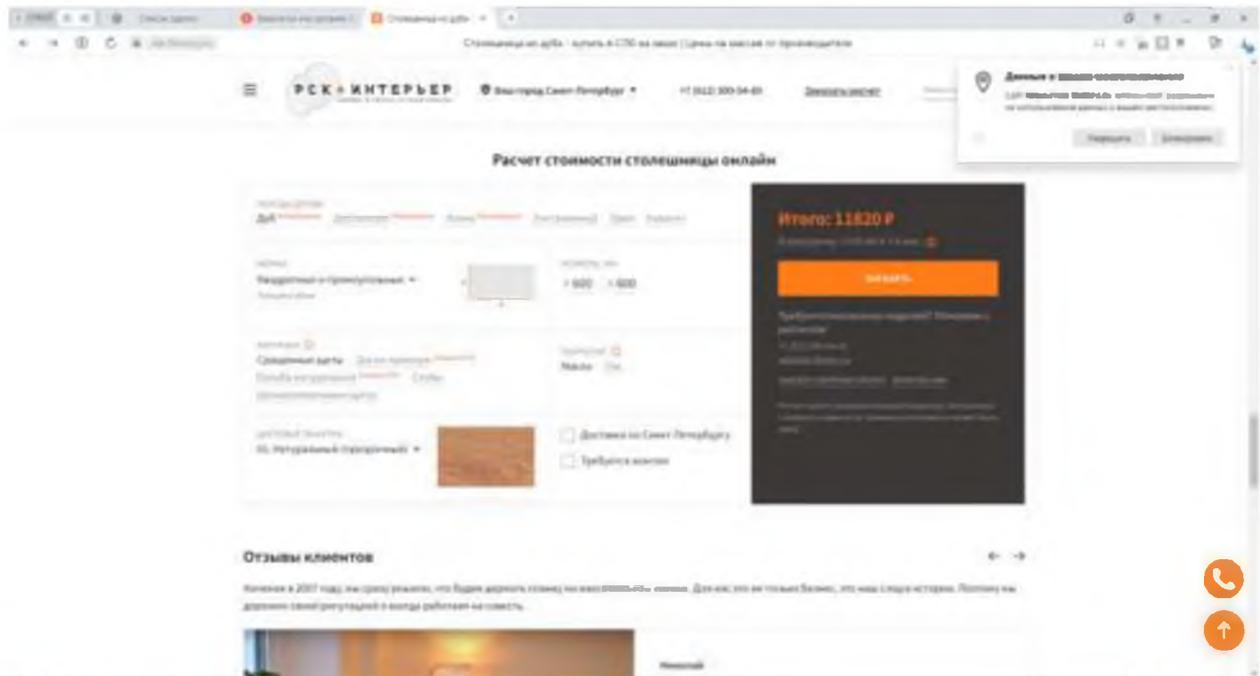
At the bottom, there is a section 'ЕСТЬ ЛИ ВОПРОСЫ?' with a button 'Скачать статью'.

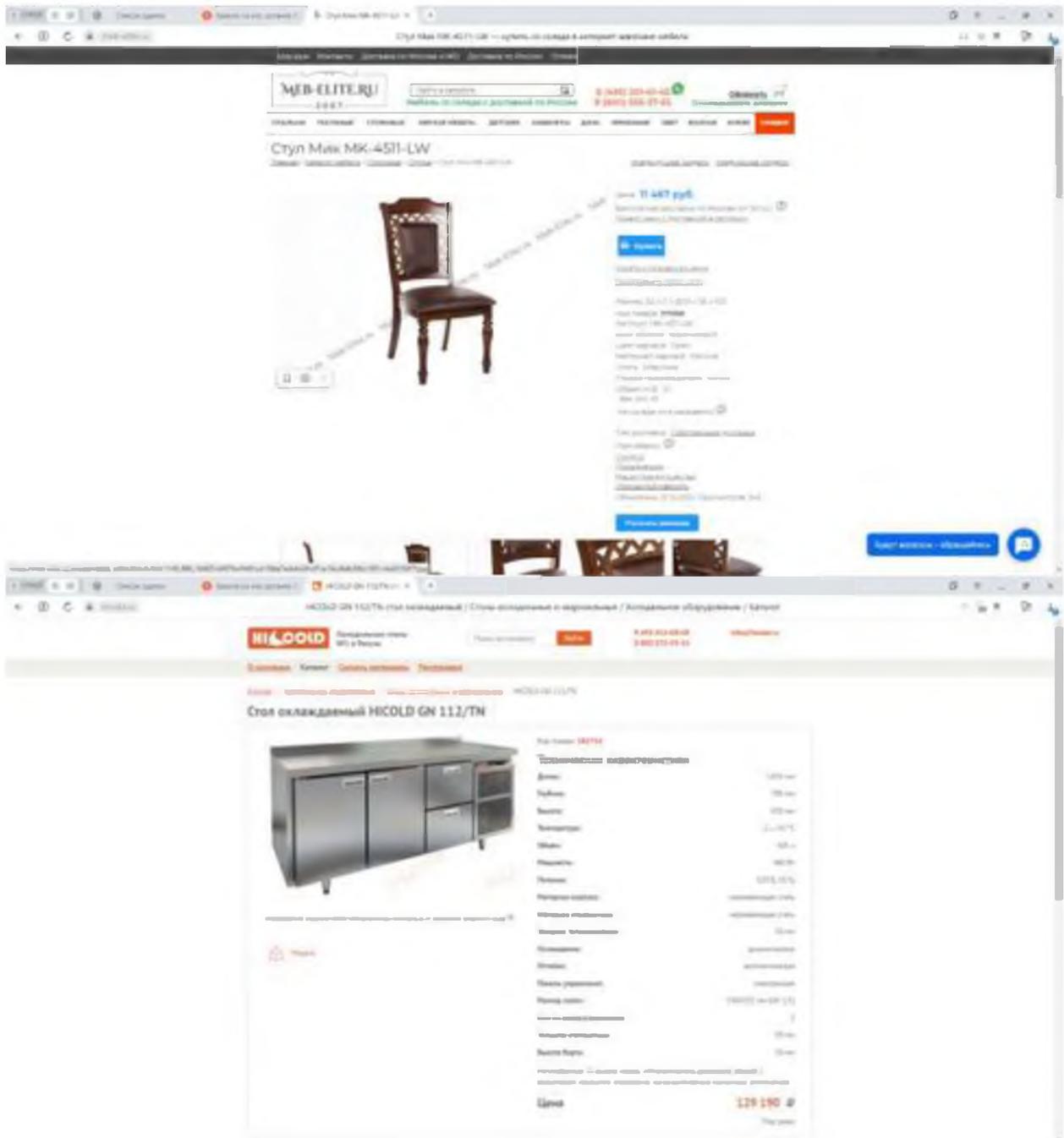
https://investmoscow.ru/tenders/tender/18893650

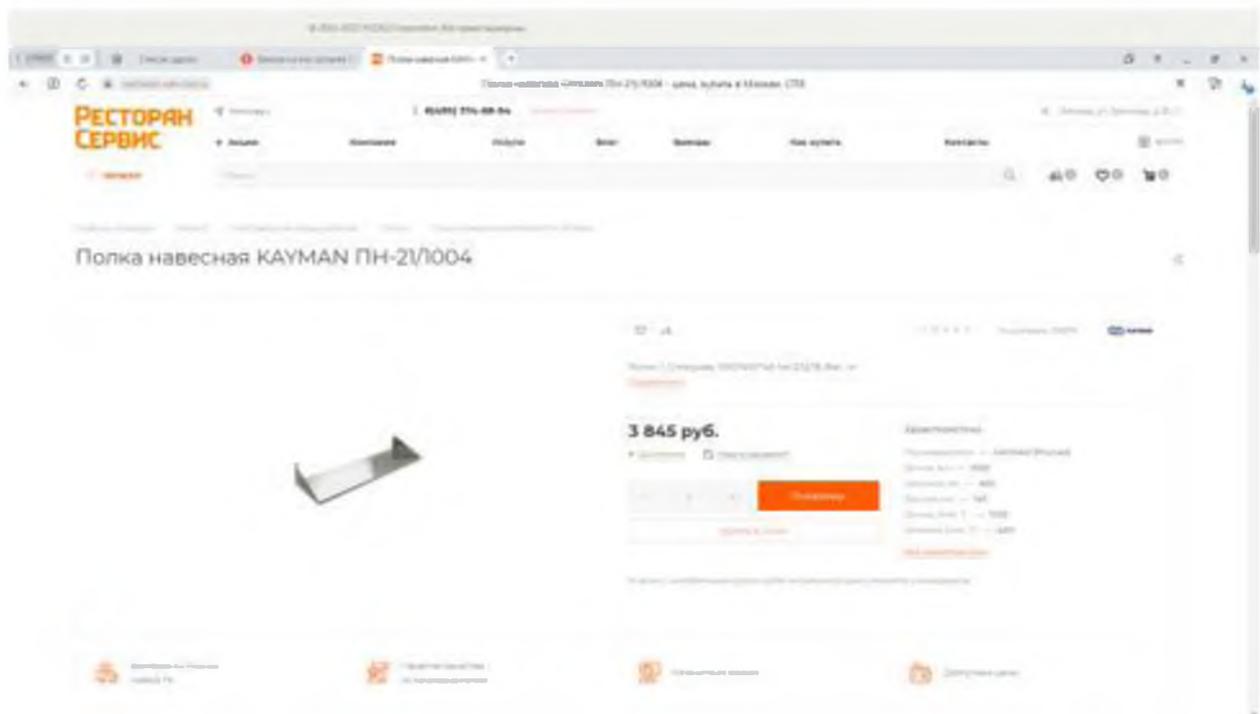
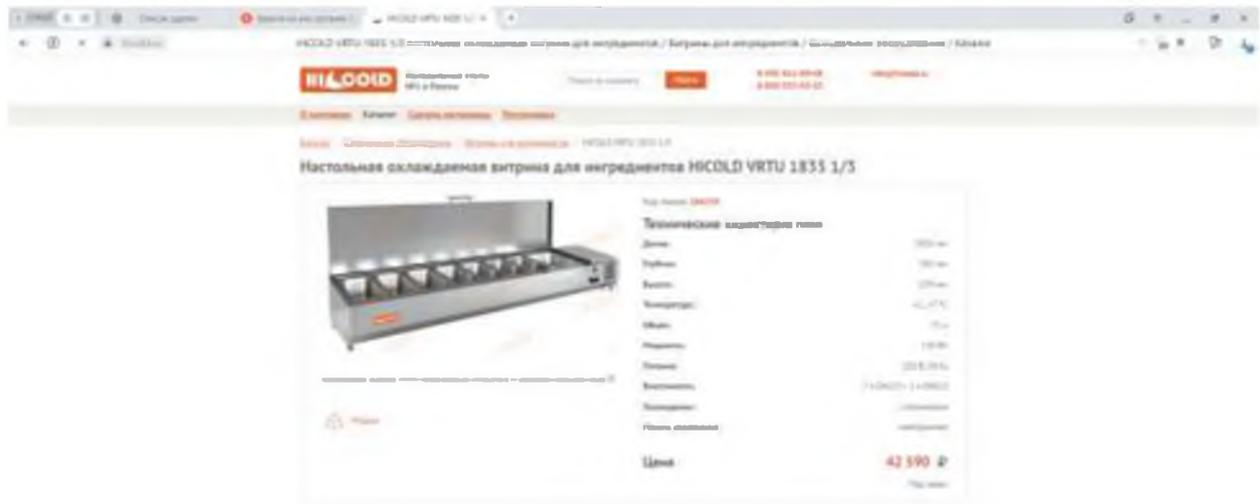


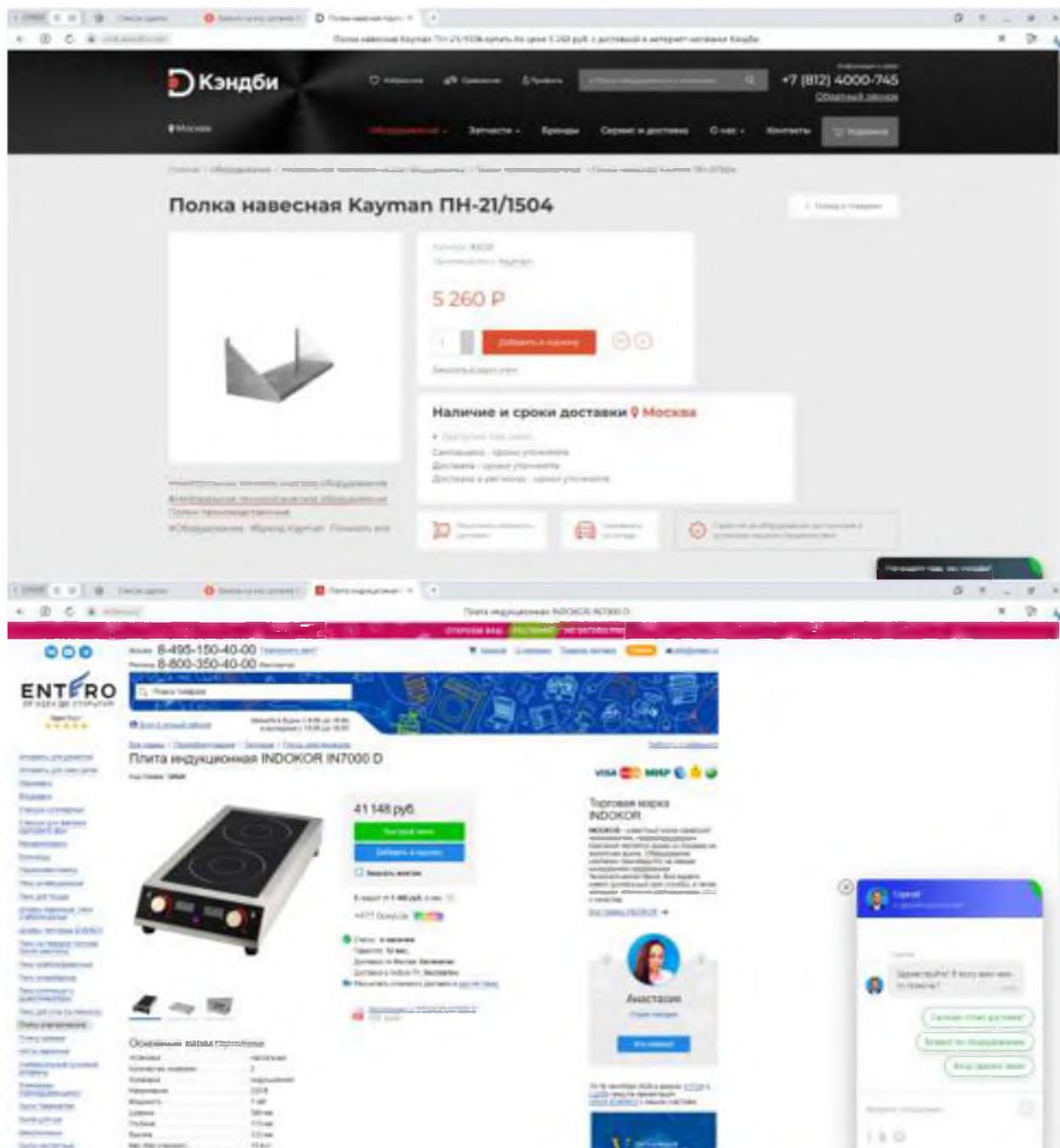


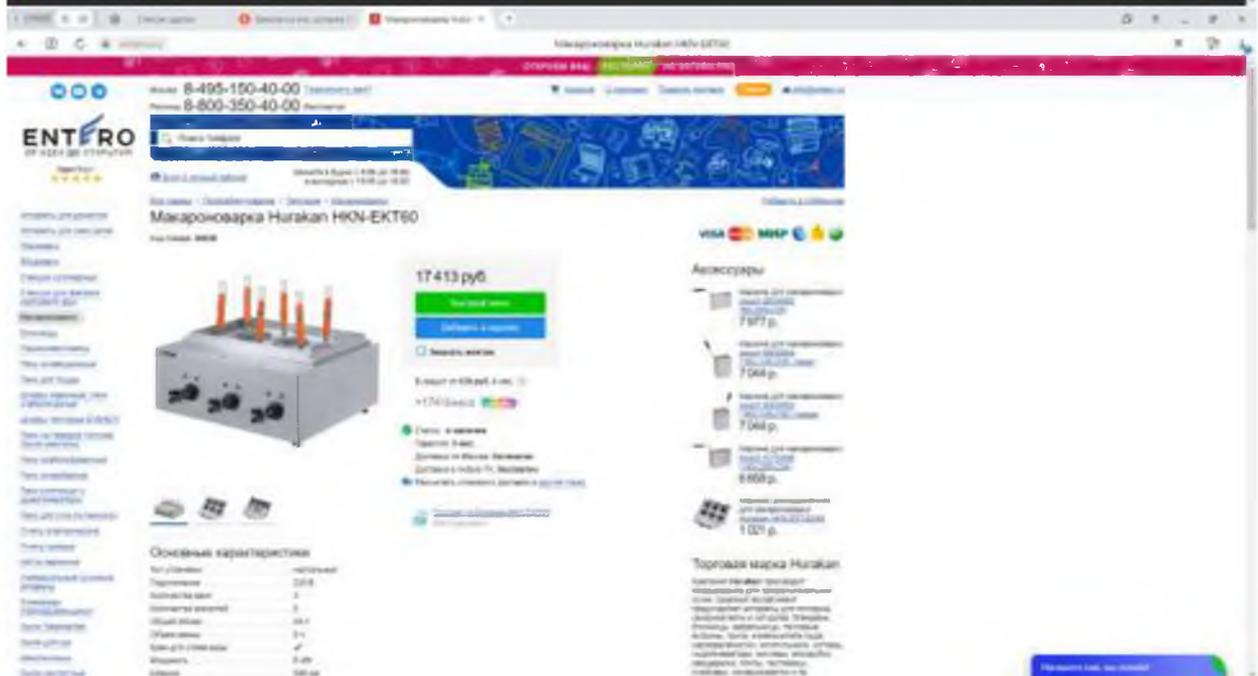
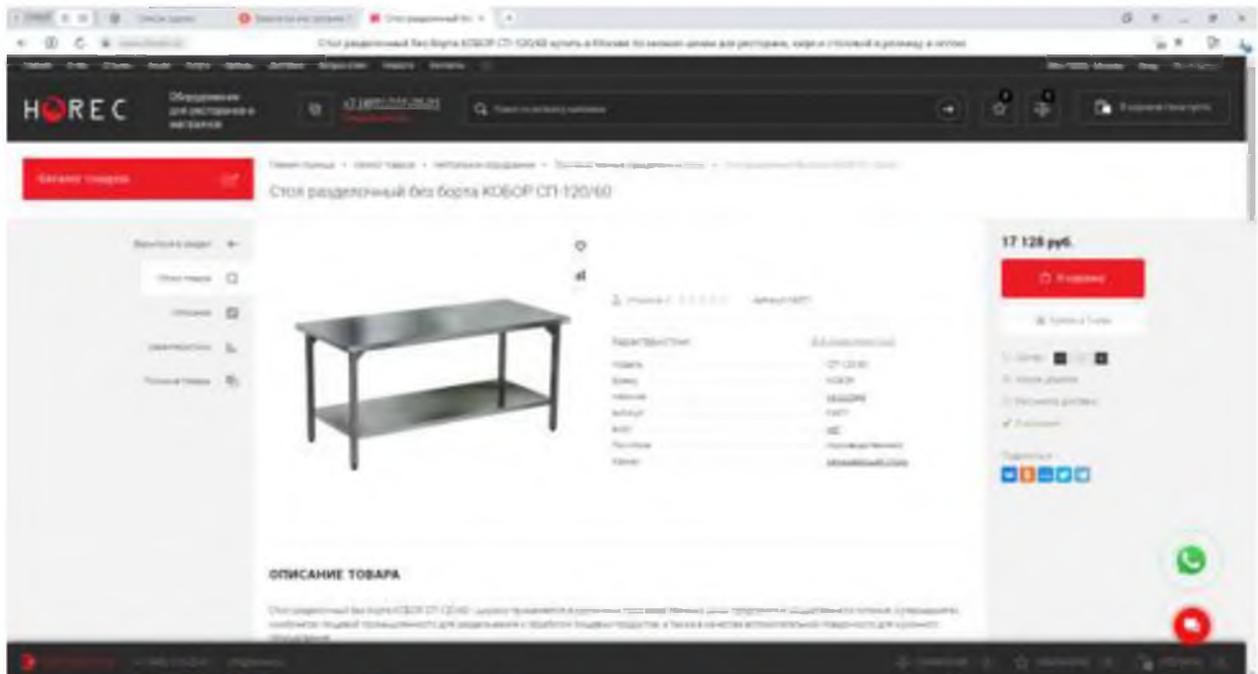


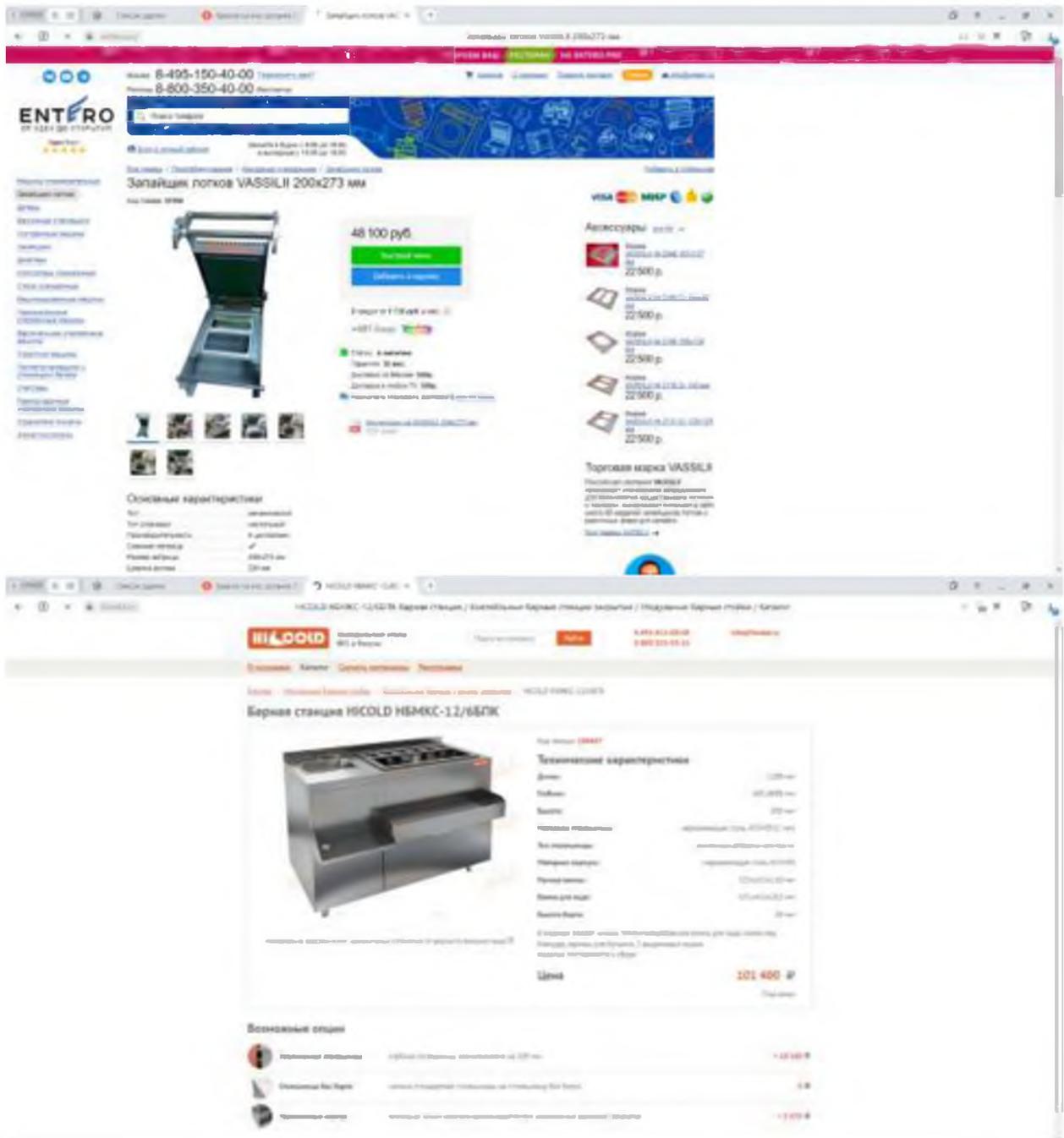


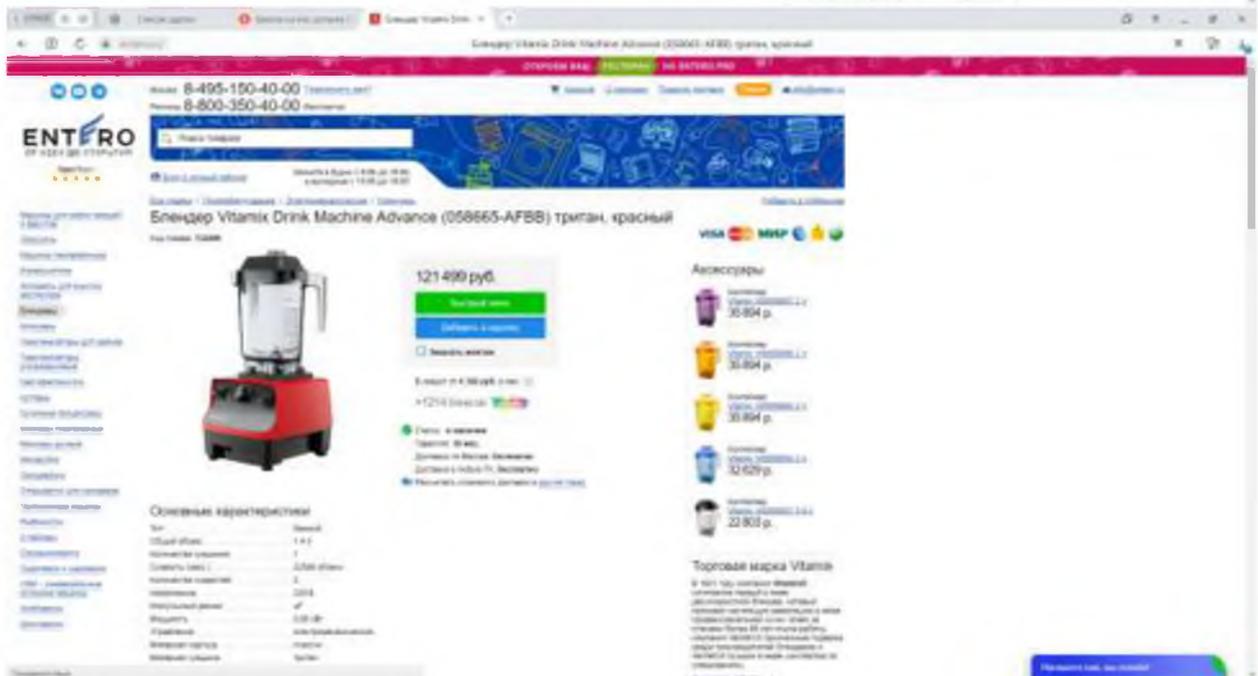
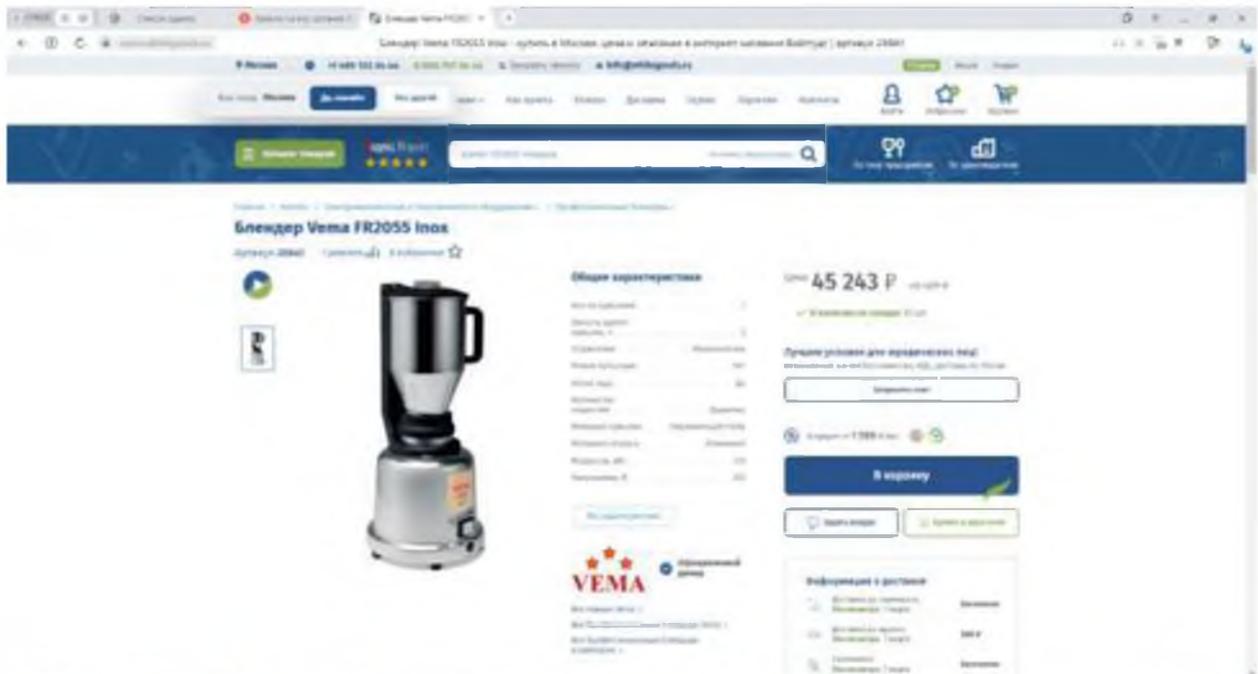


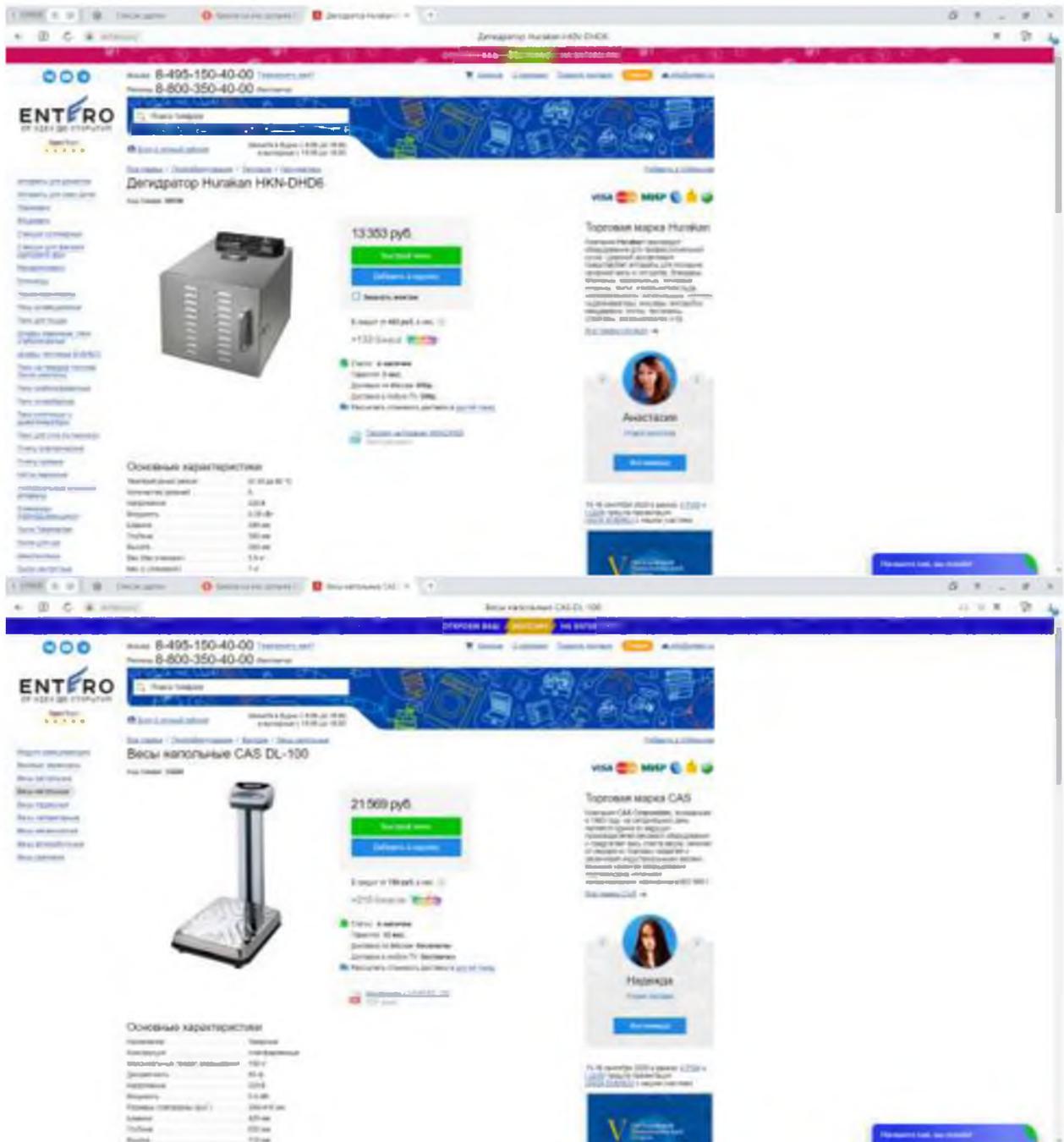


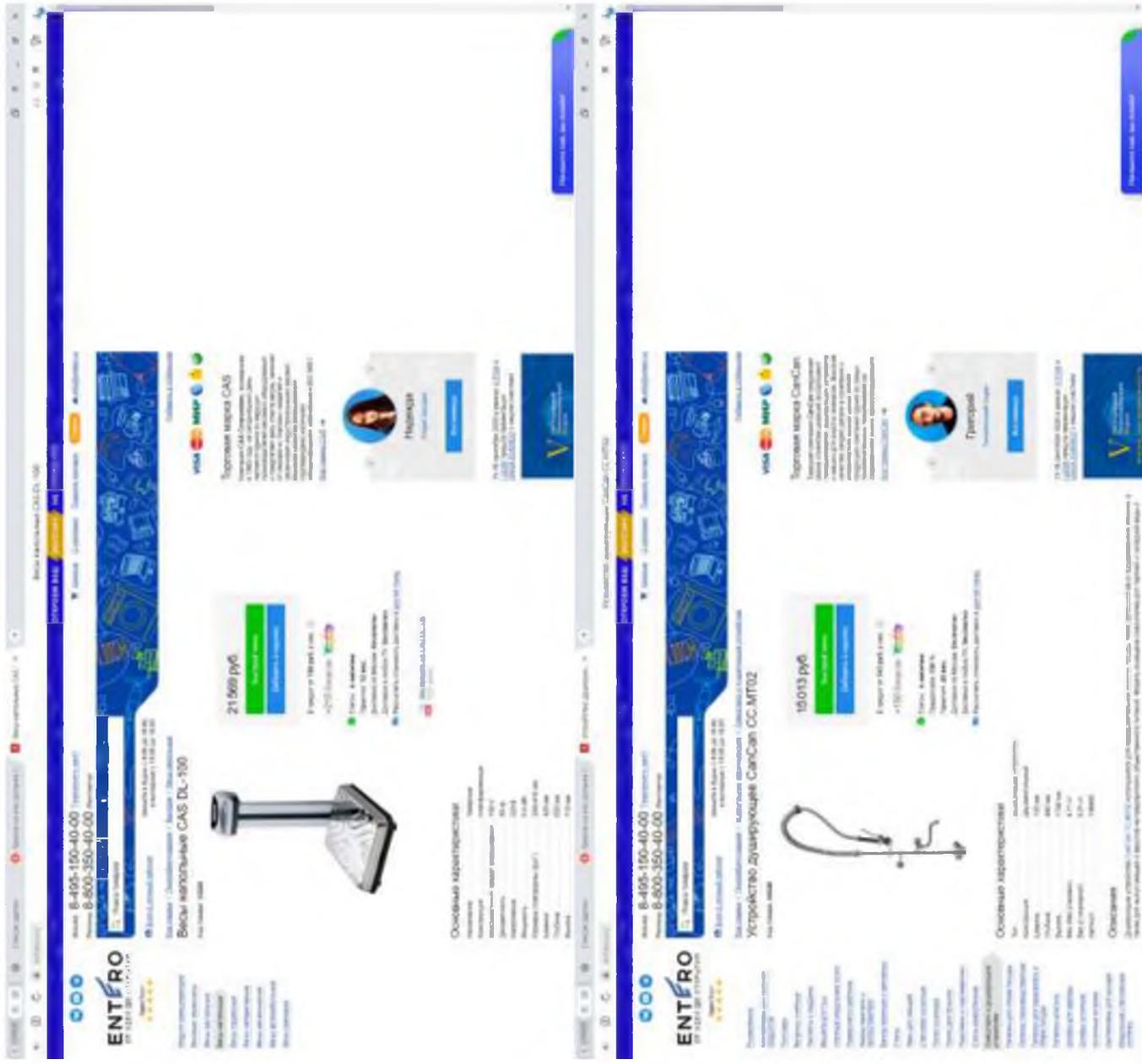


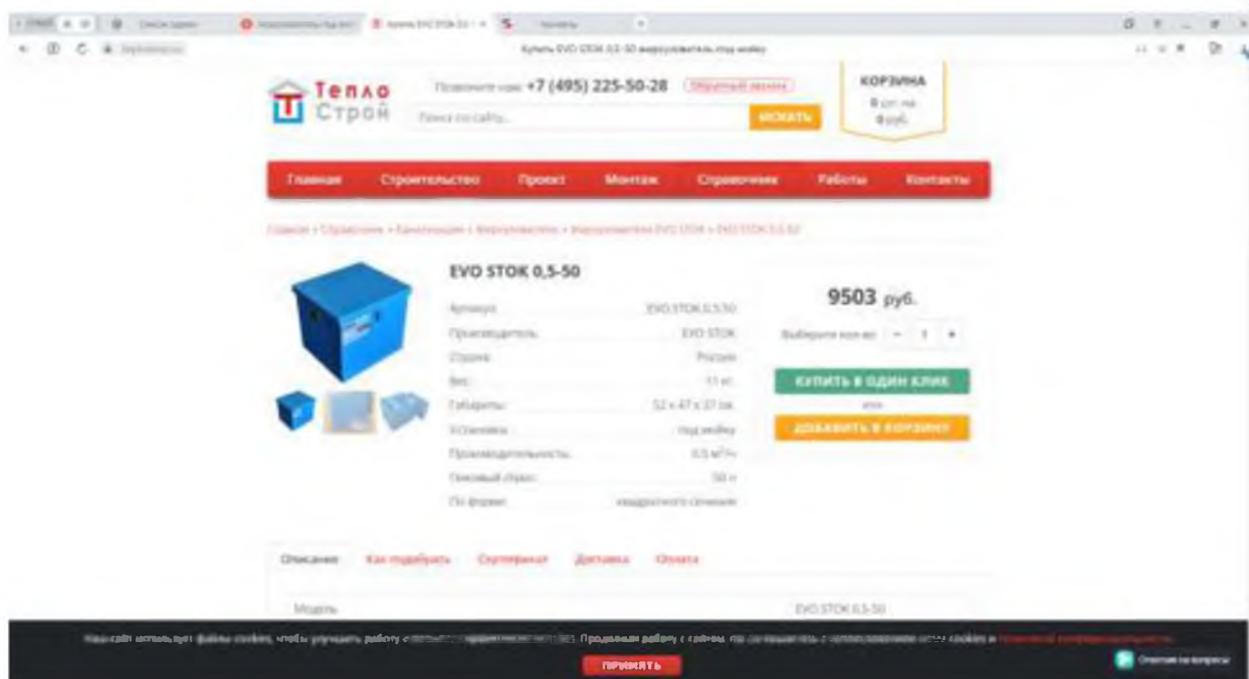
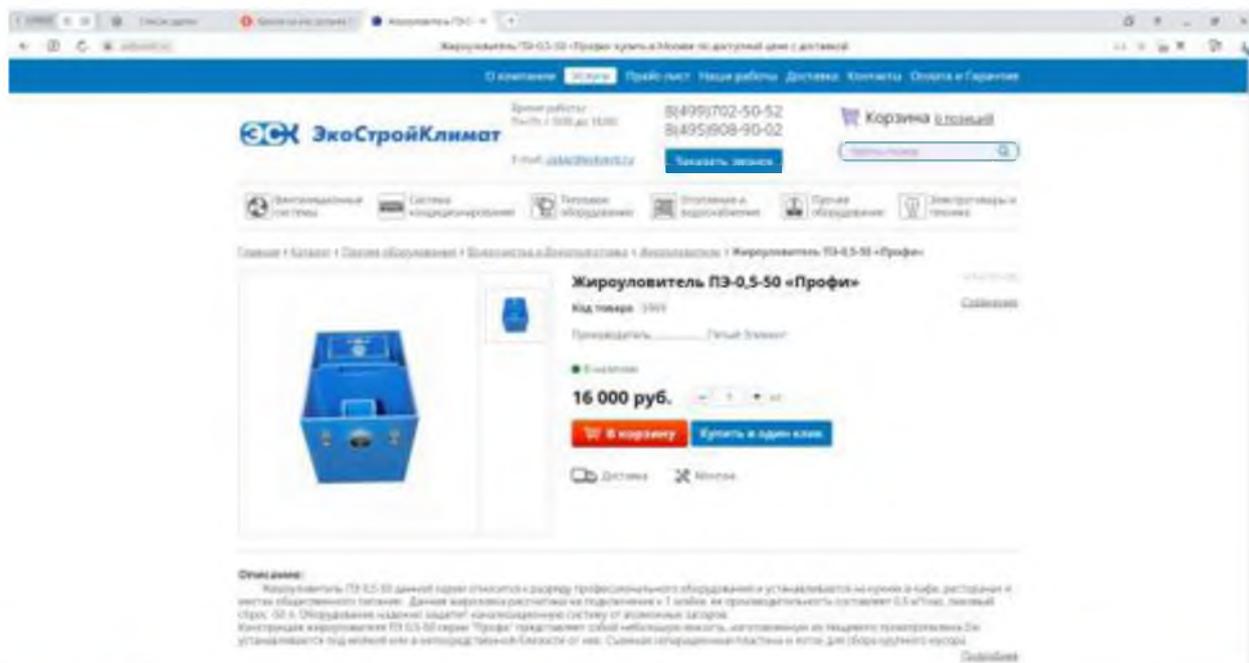


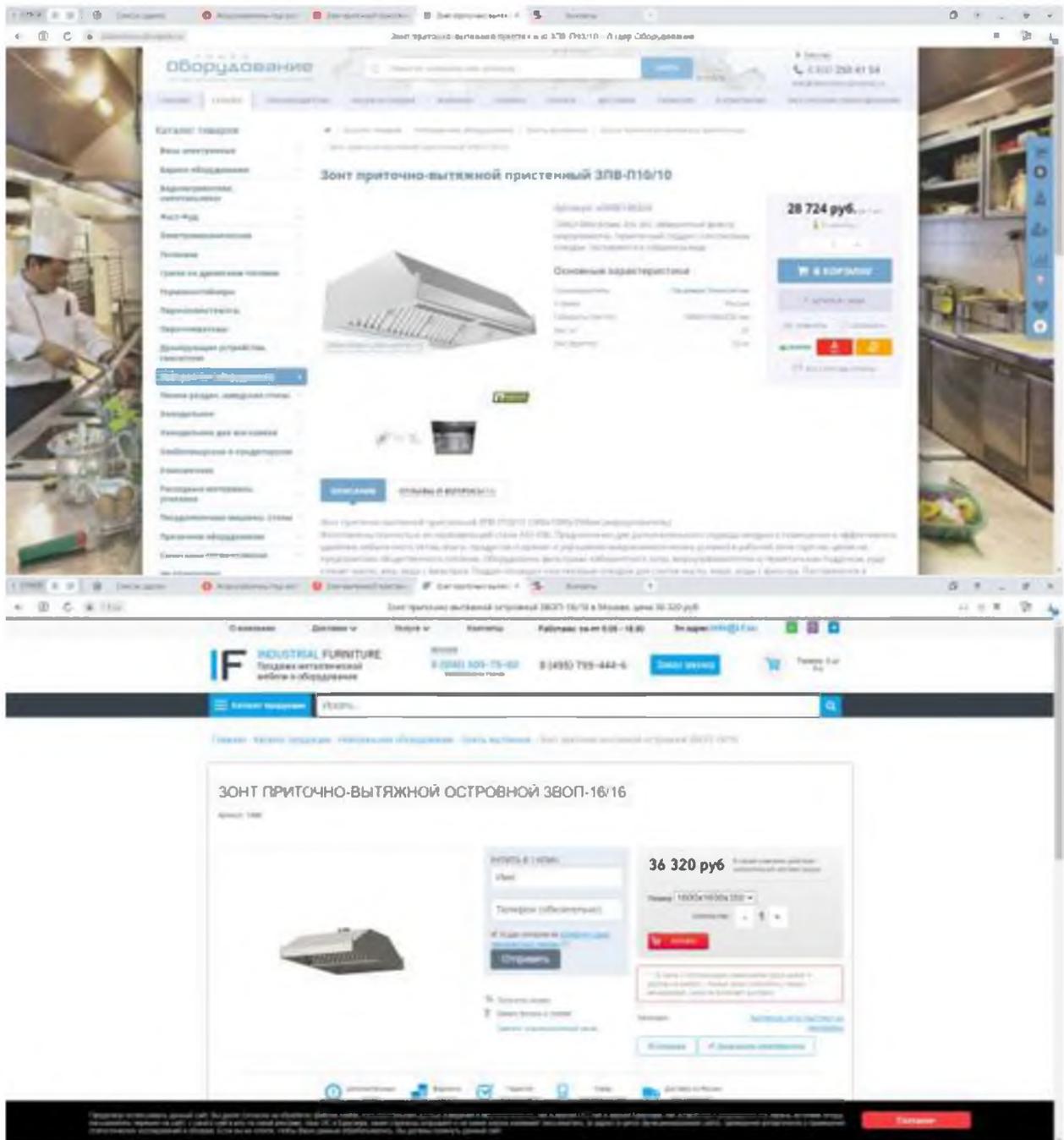


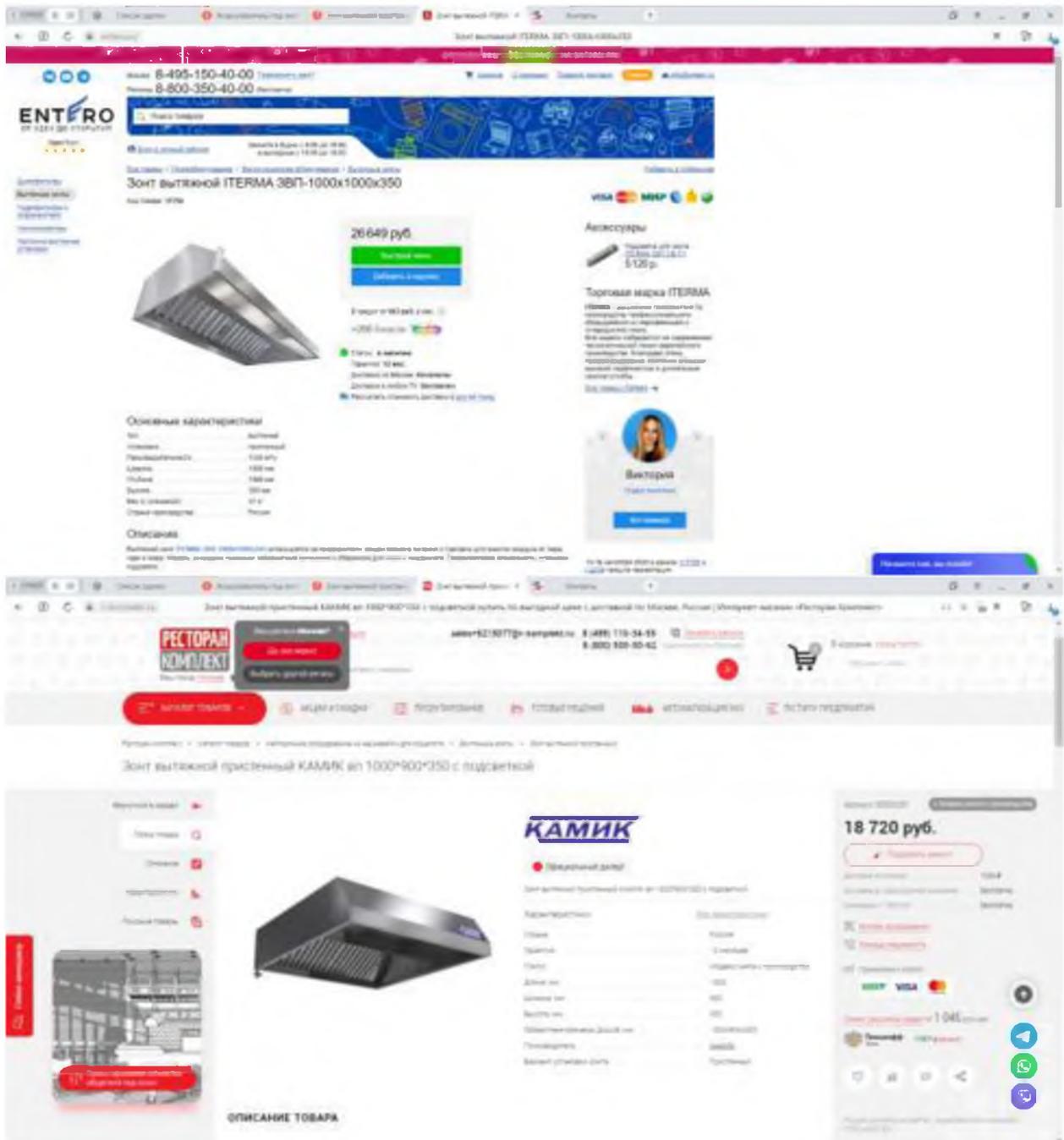


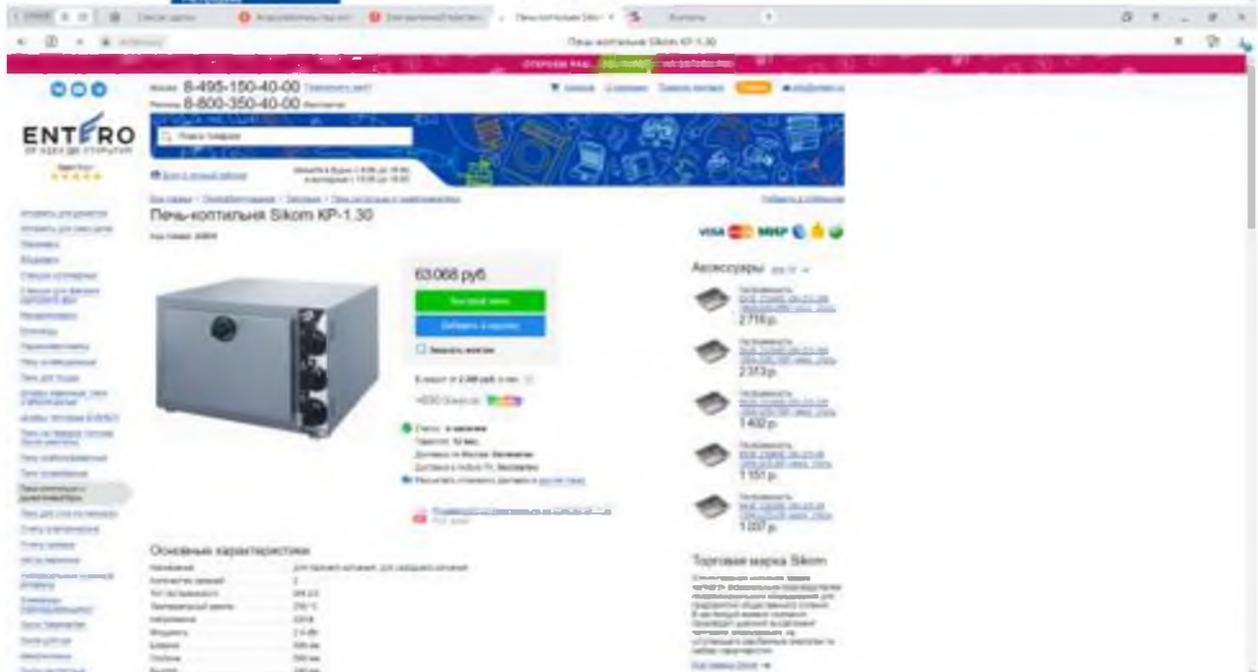
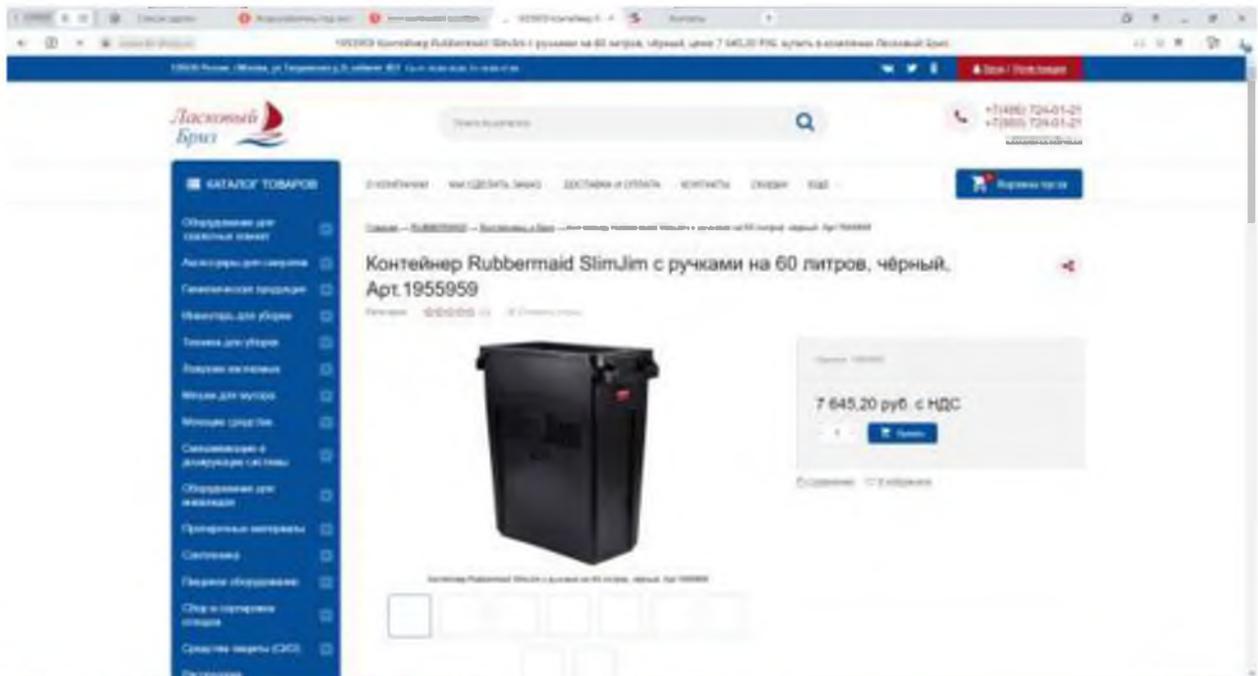


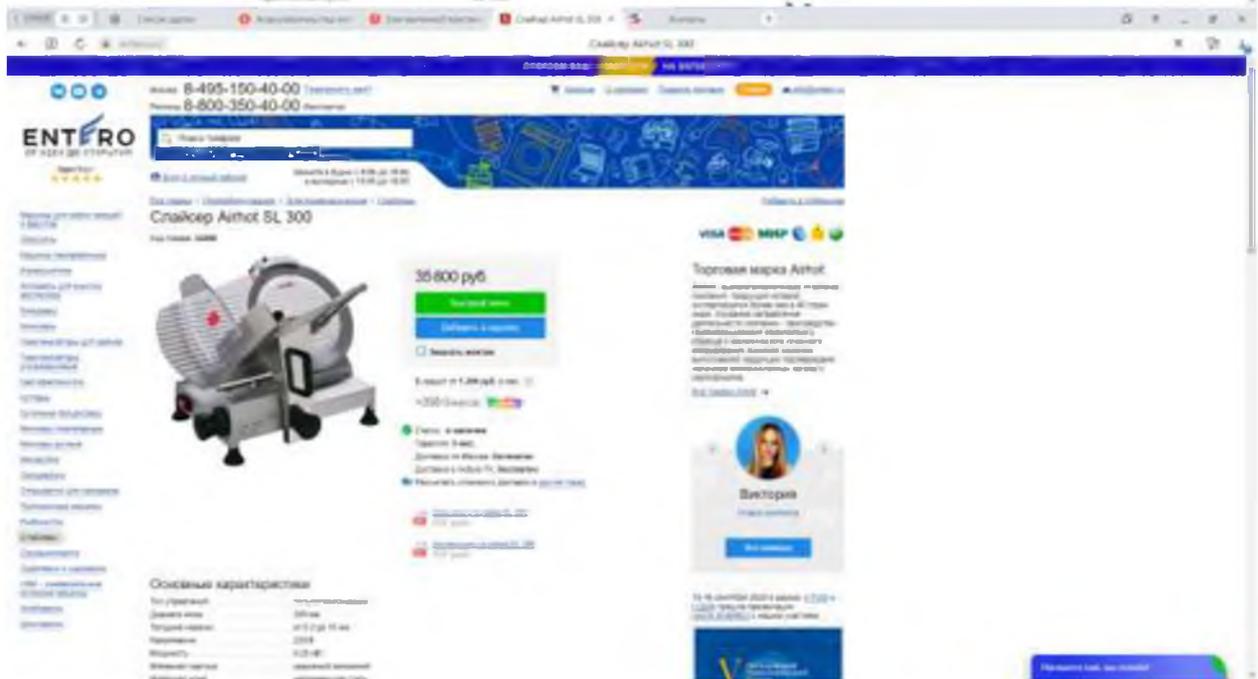
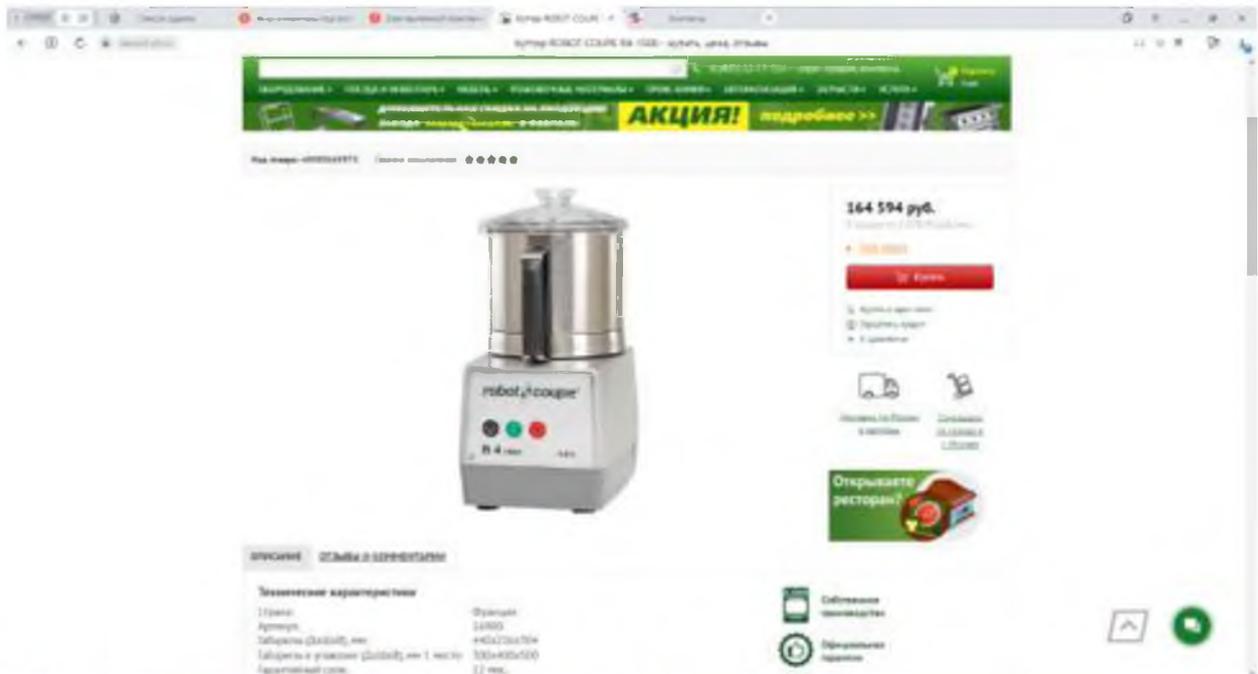


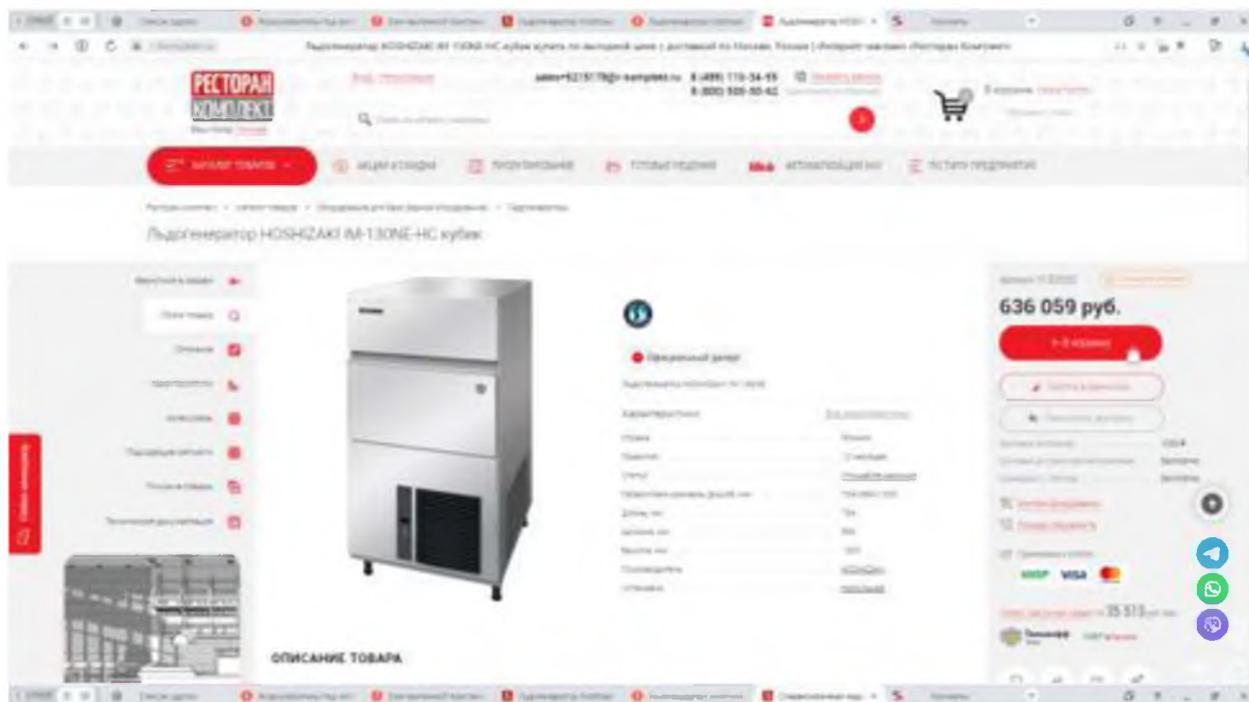


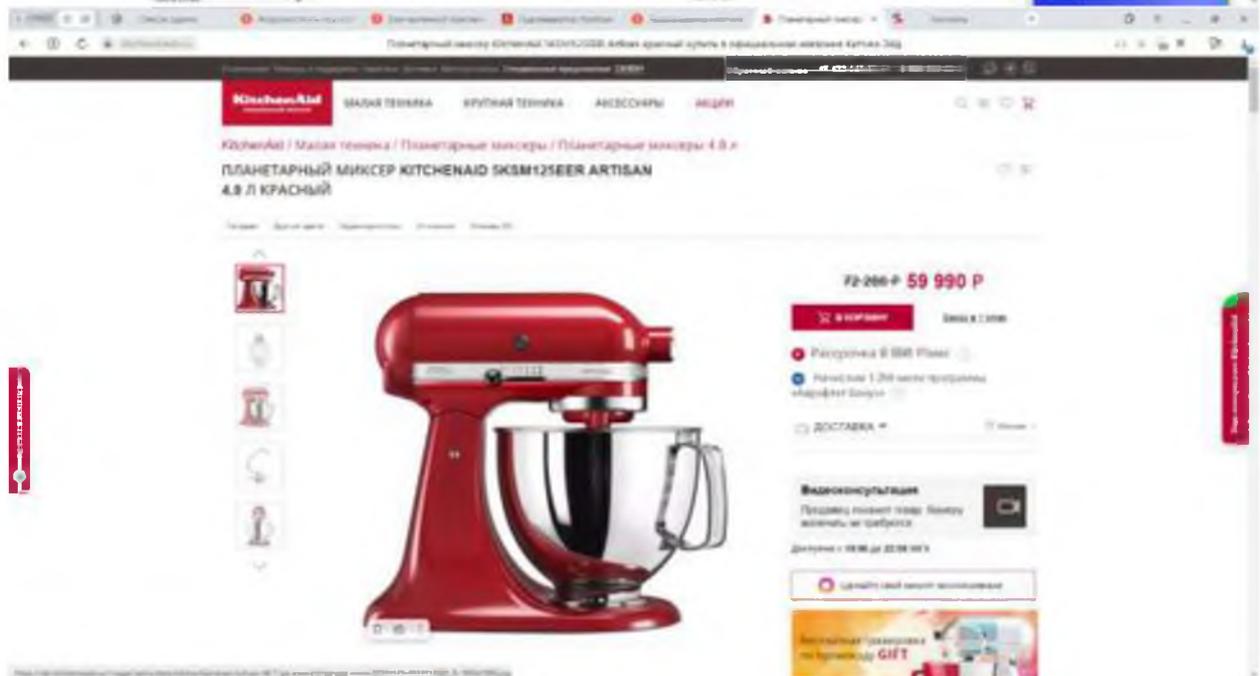
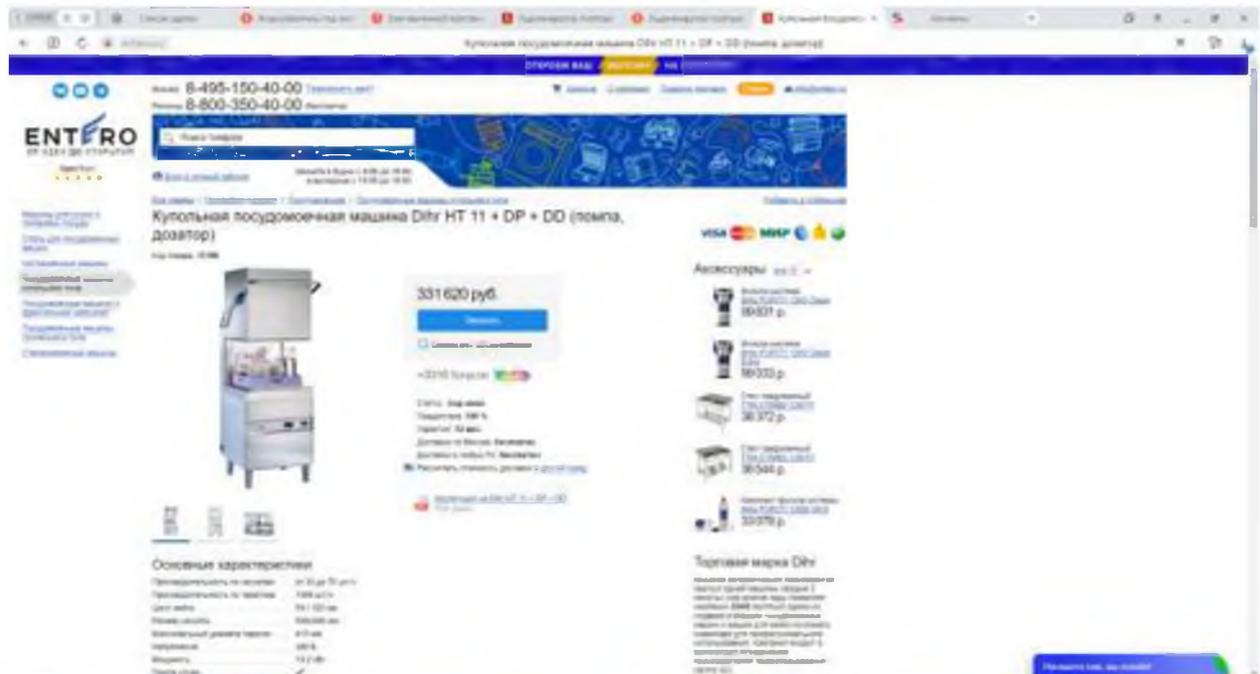


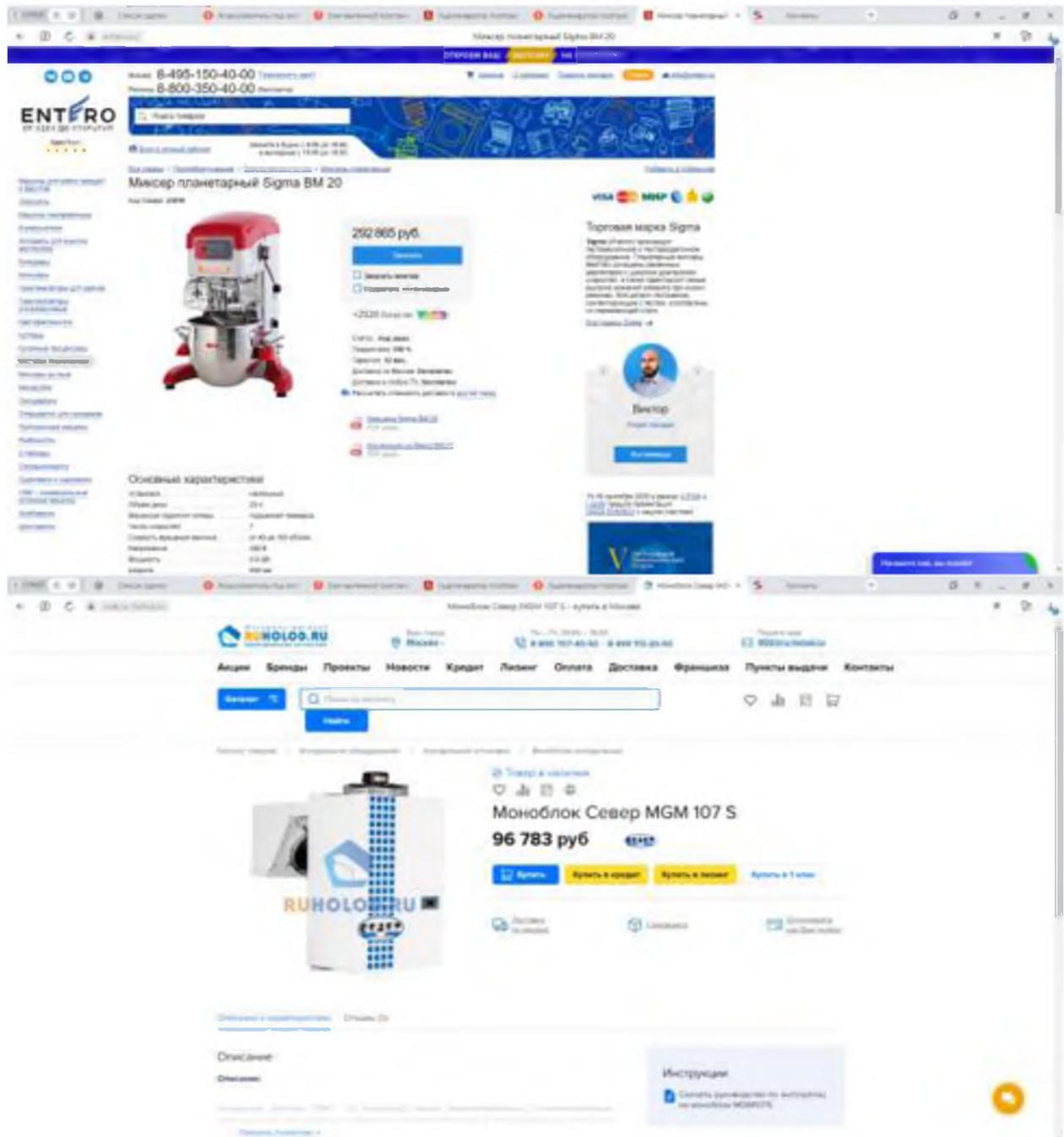


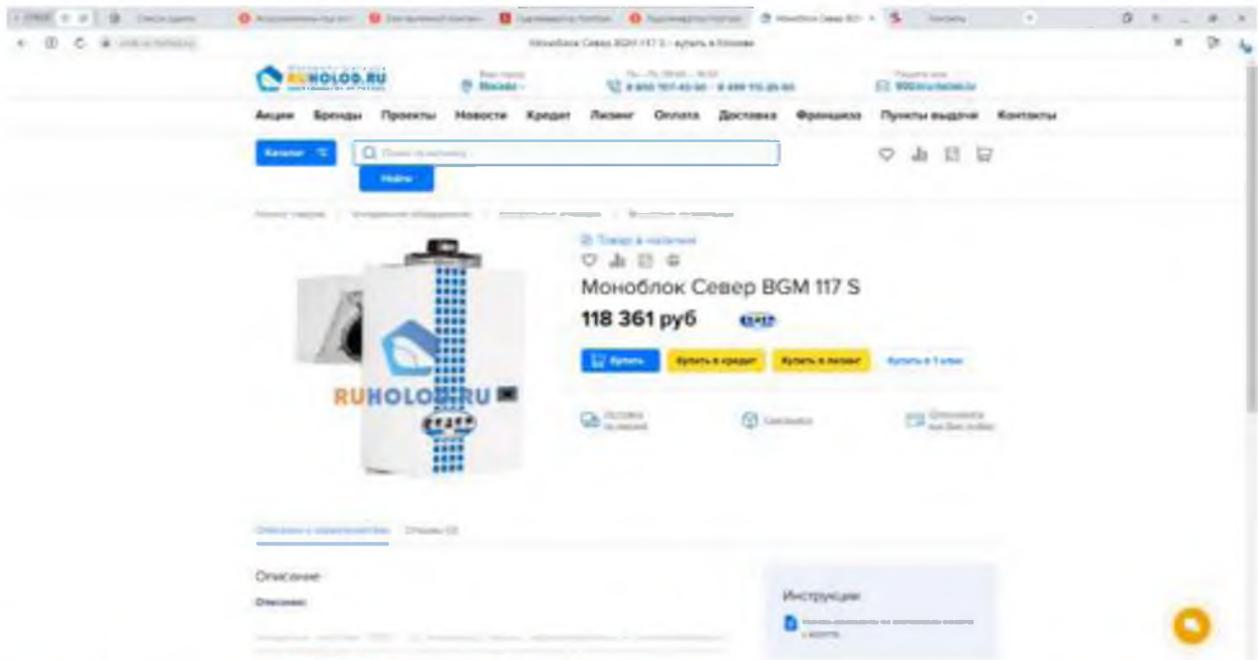


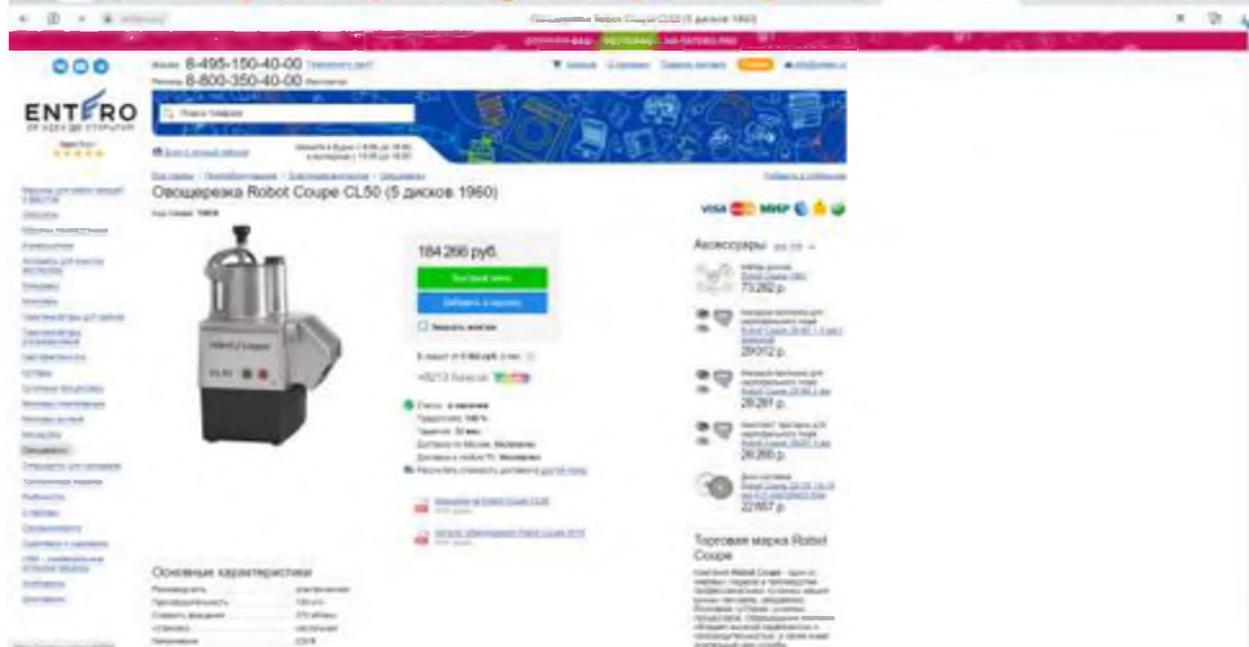
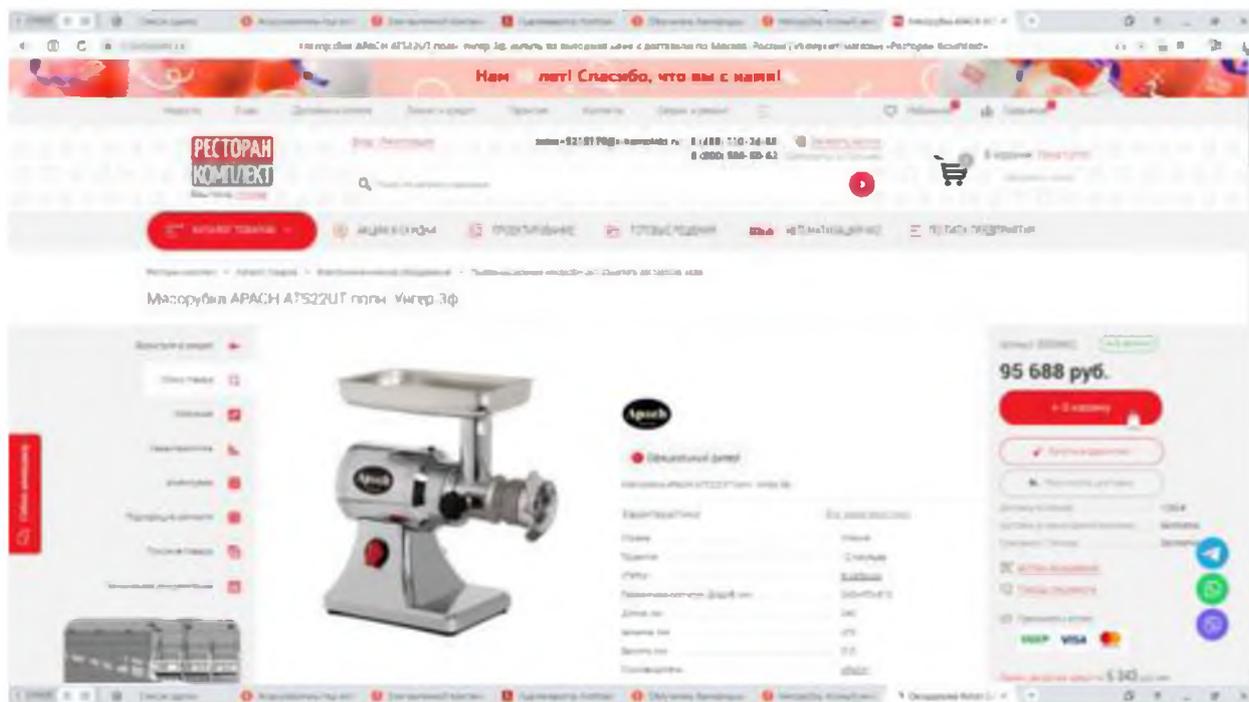


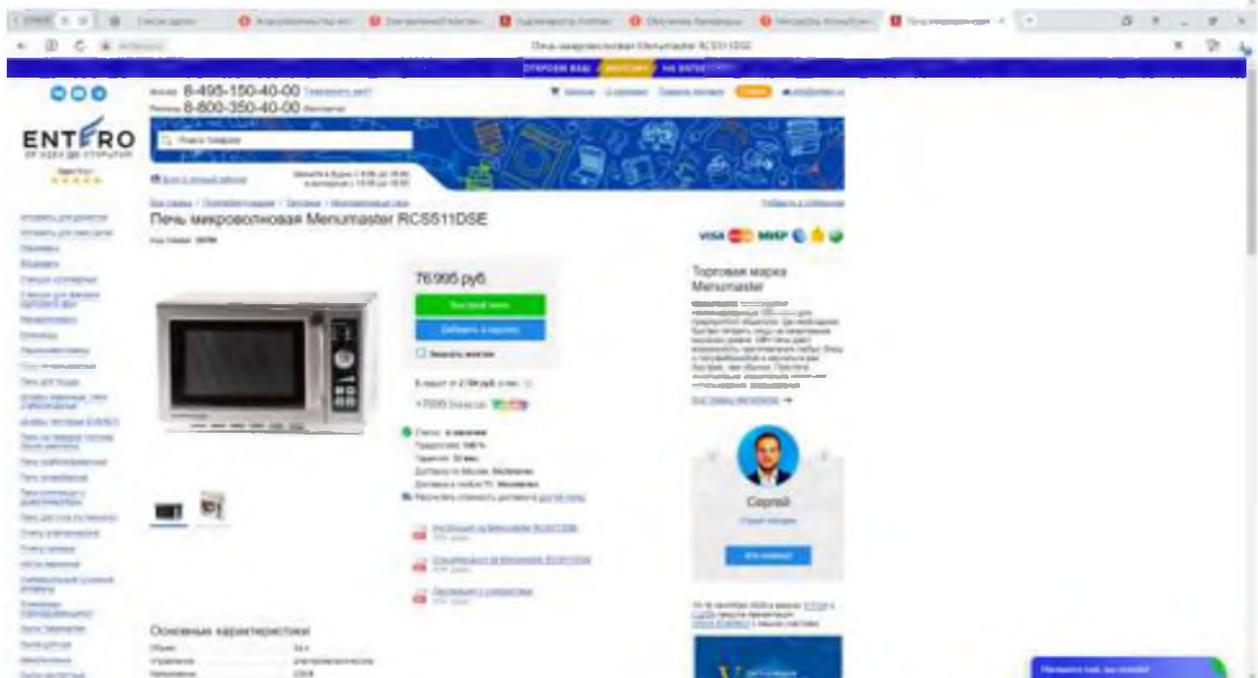
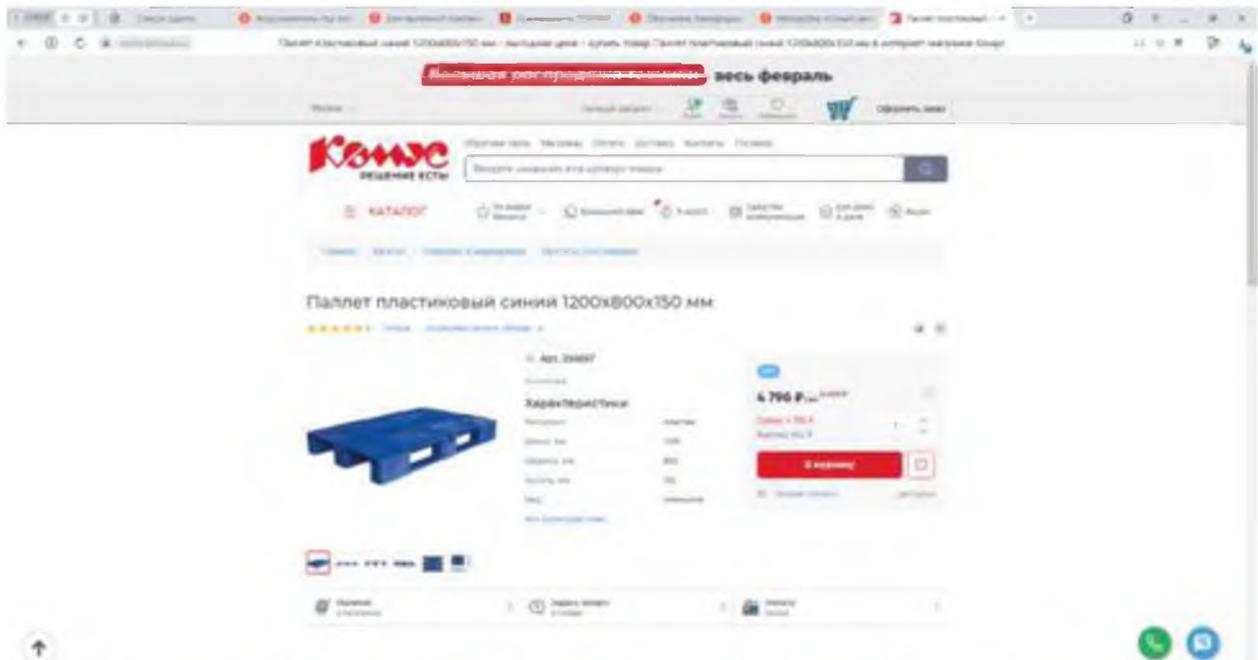


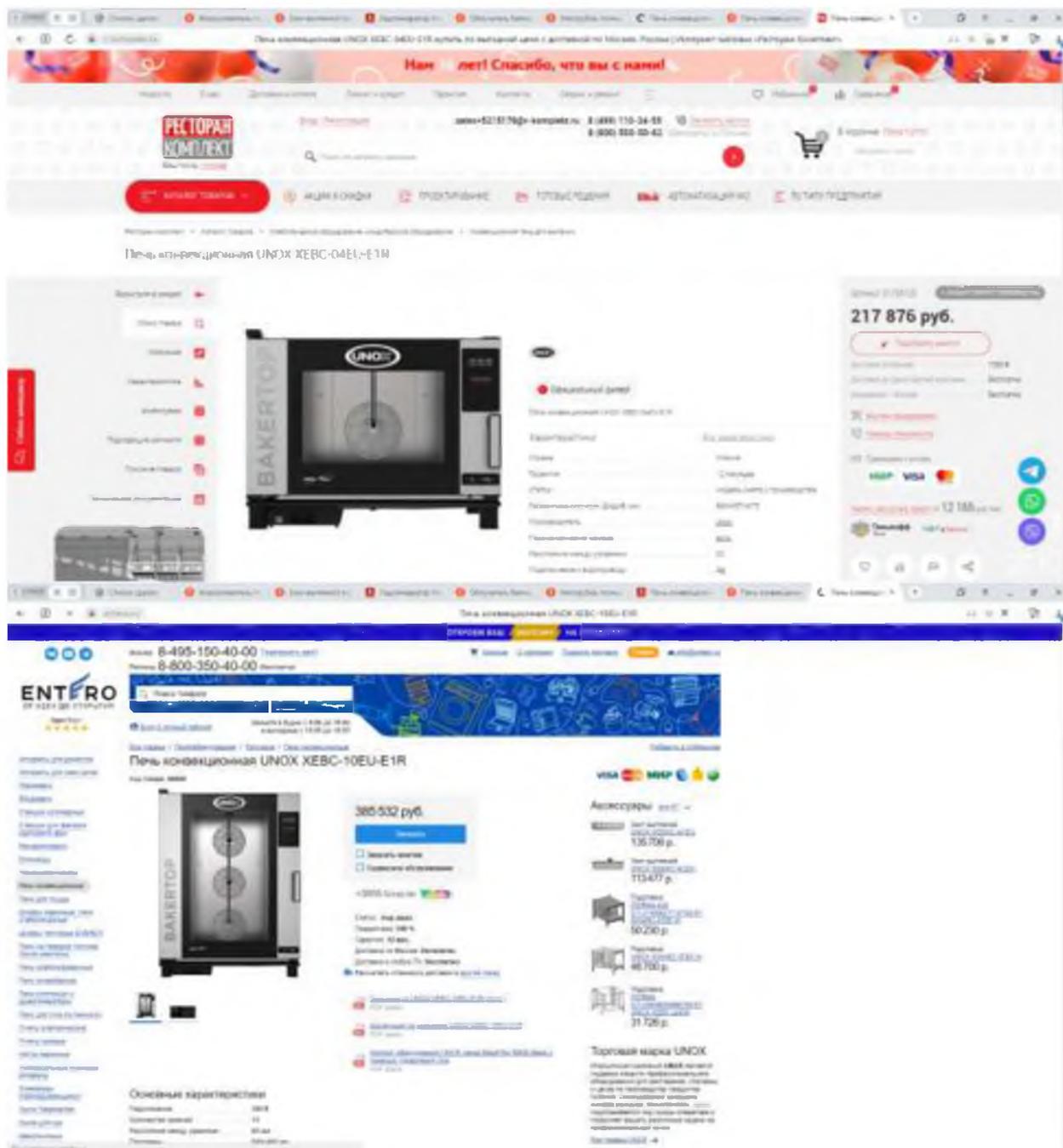


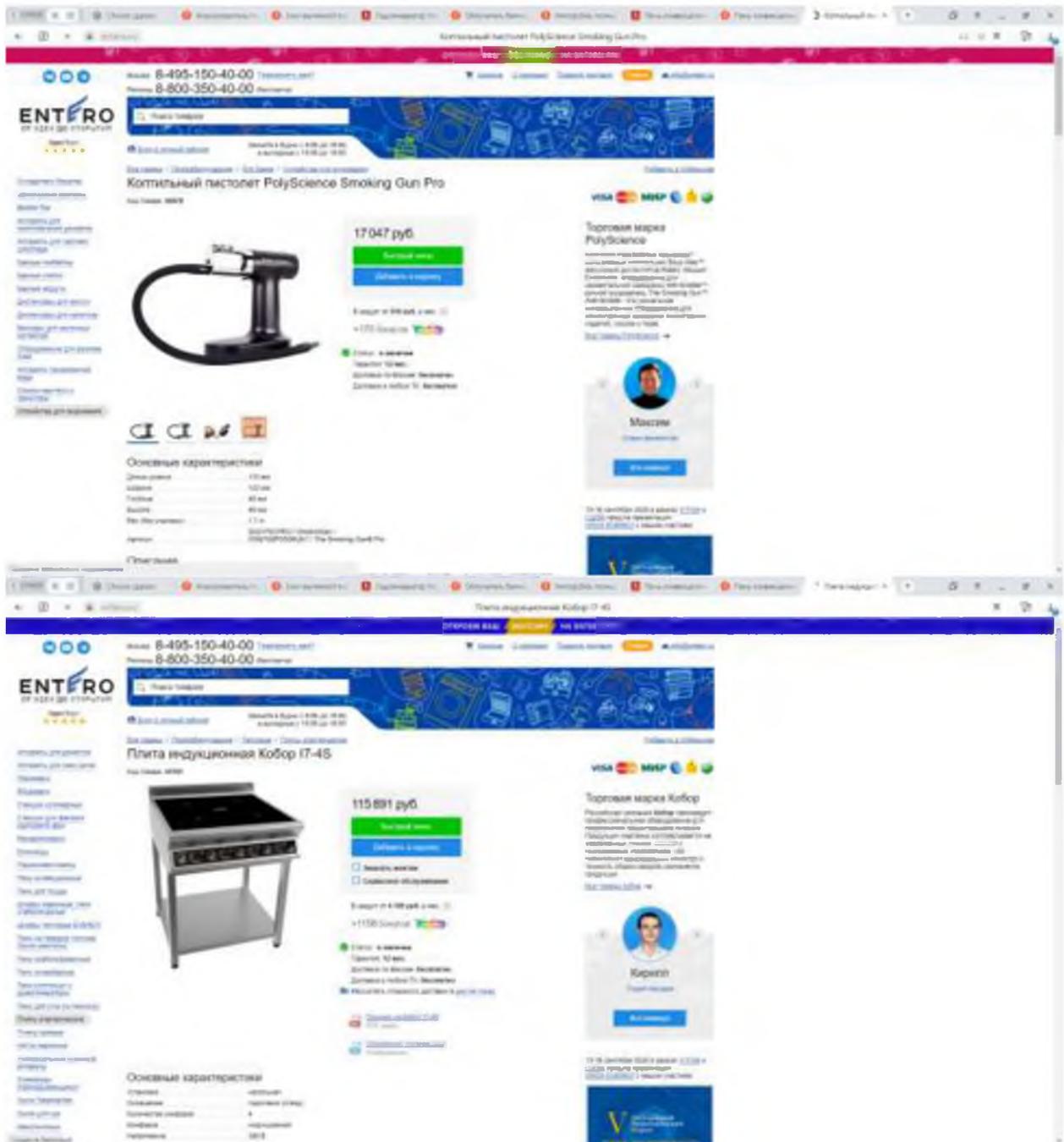


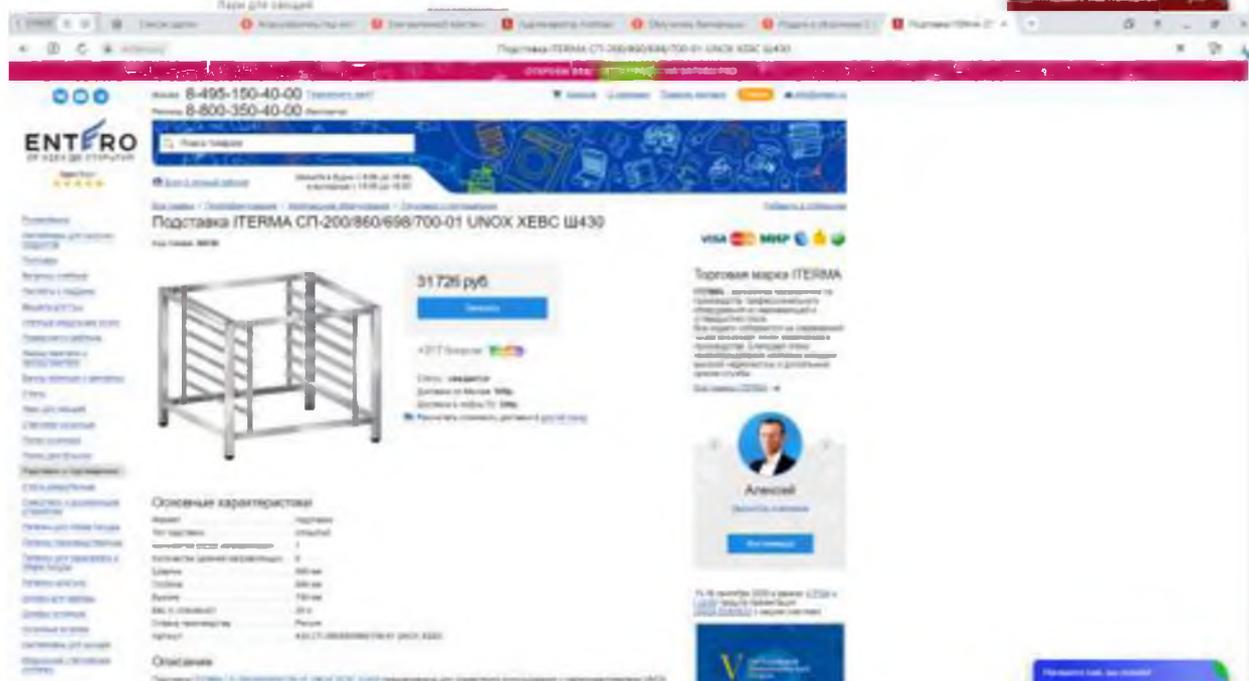
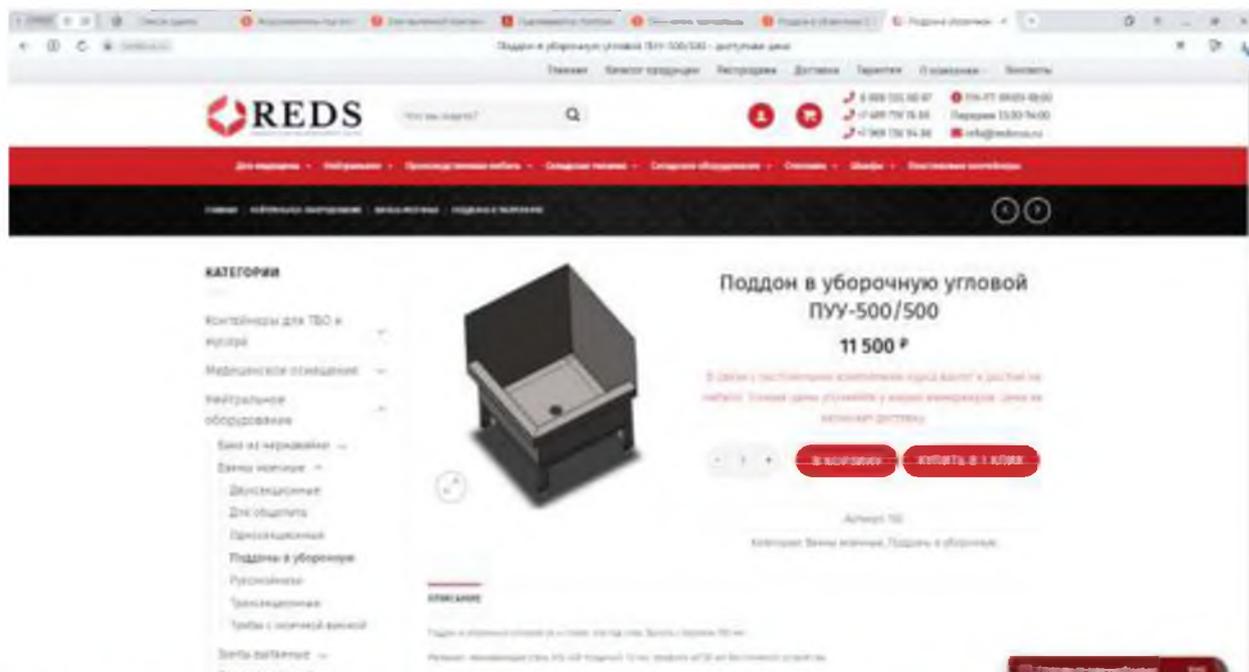


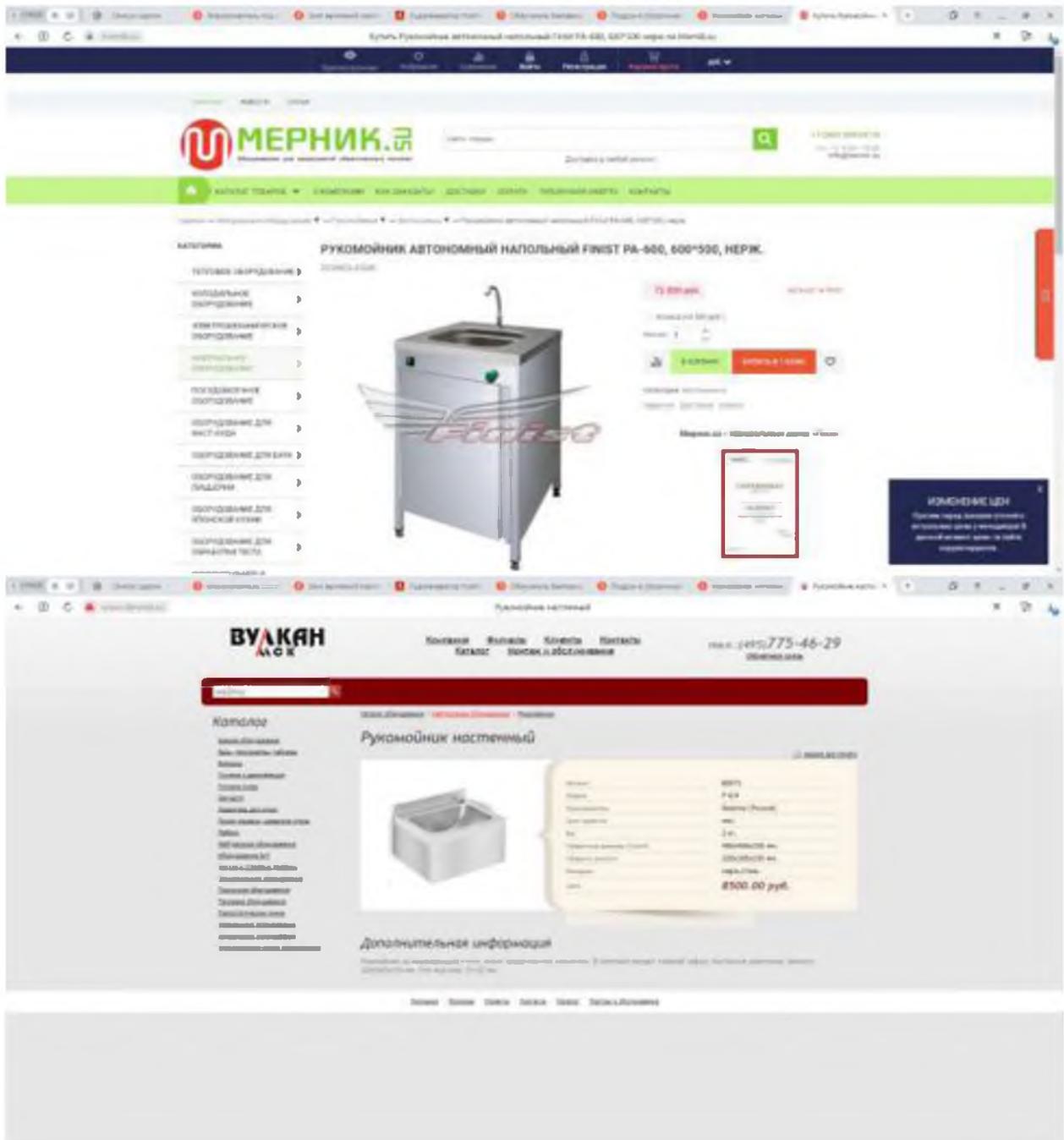


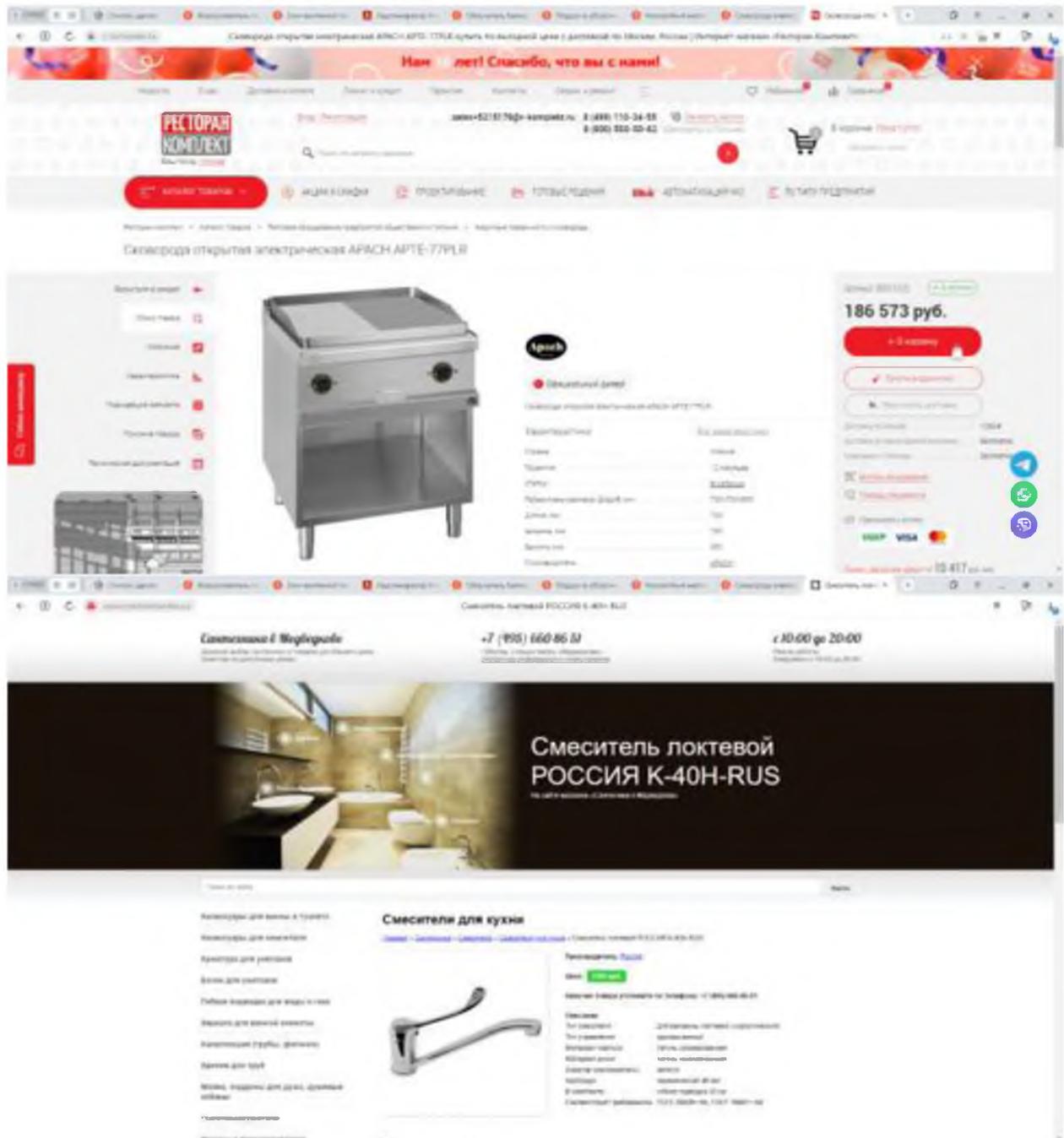


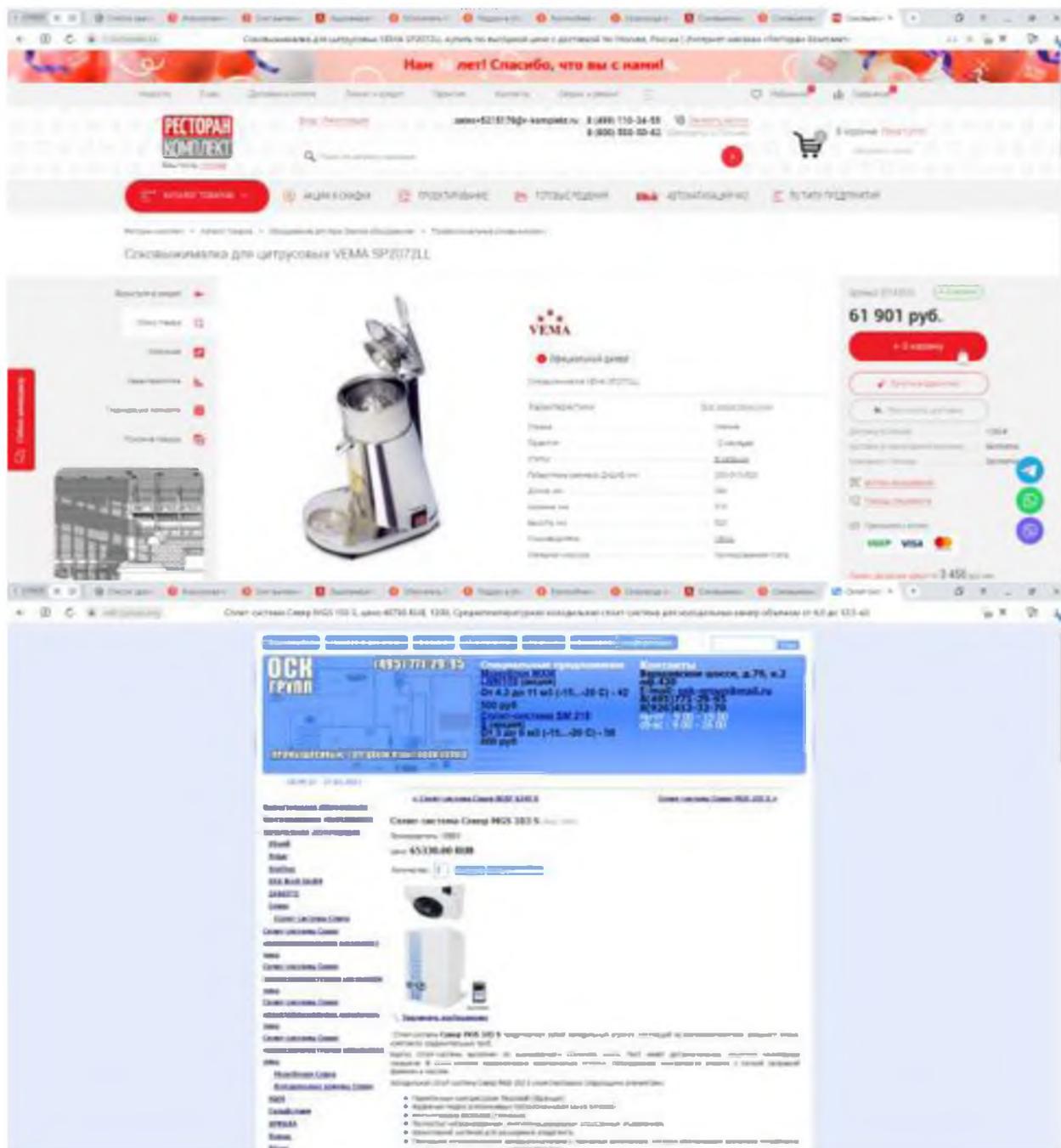












Стол охлаждаемый HICOLD GN 11/TN

Технические характеристики:

Длина	1200 мм
Глубина	750 мм
Высота	850 мм
Температура	2...+12°C
Мощность	750 Вт
Производитель	HILDOID
Типичное энергопотребление	2218,15 кВт/год
Материал корпуса	нержавеющая сталь
Материал столешницы	нержавеющая сталь
Материал полок	нержавеющая сталь
Площадь охлаждения	1,2 кв.м
Площадь установки	нормальная
Площадь пола	1200х750 мм (DIN 117)
Класс энергоэффективности	A
Минимум энергопотребления	150 кВт/год
Максимум энергопотребления	2500 кВт/год

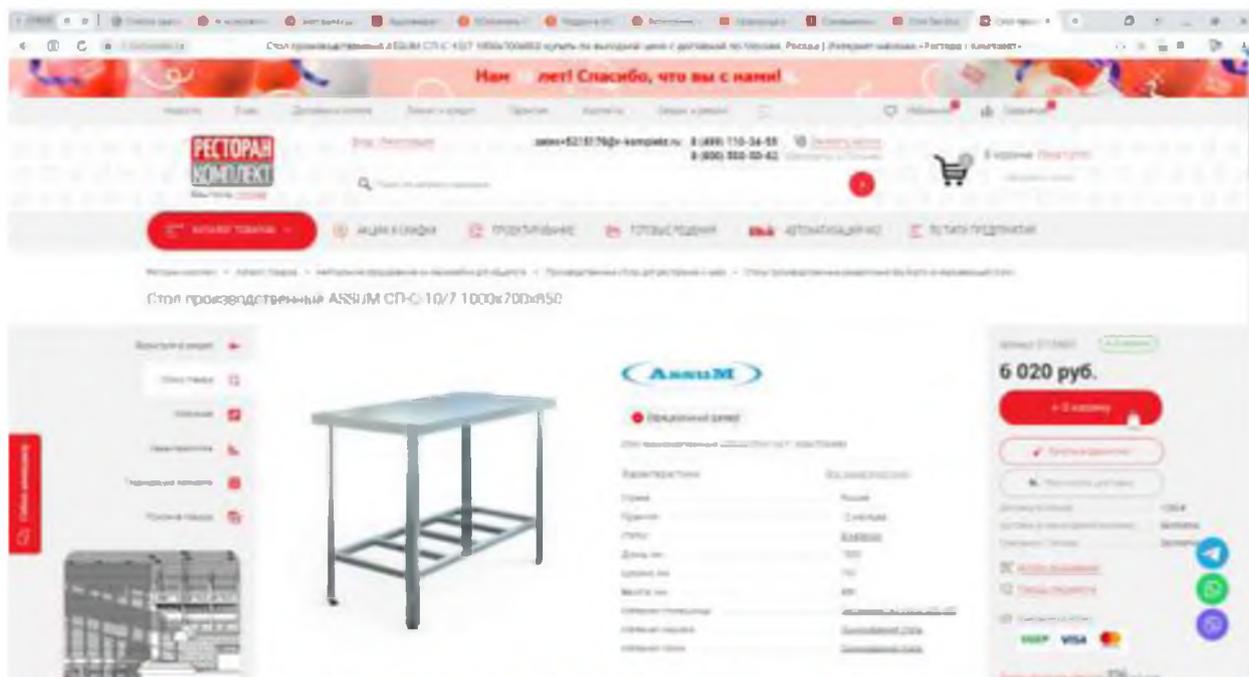
Цена: 33 190

Стол охлаждаемый HICOLD GNE 12/TN

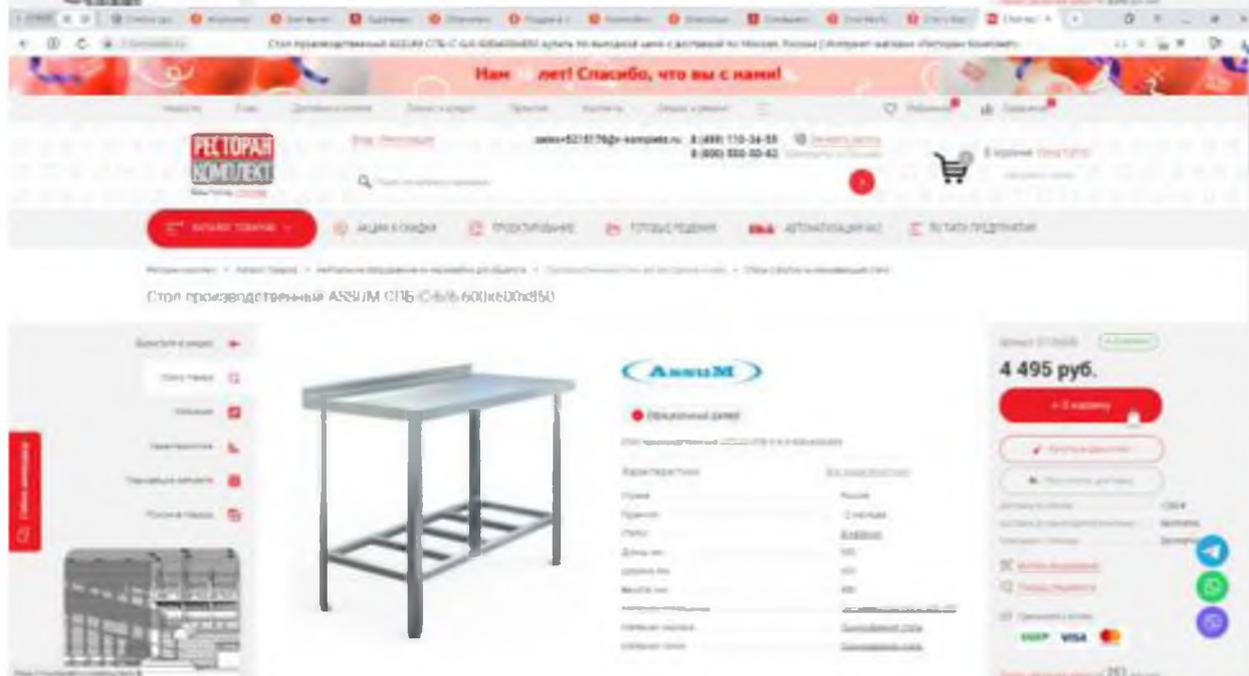
Технические характеристики:

Длина	1200 мм
Глубина	750 мм
Высота	850 мм
Температура	2...+12°C
Мощность	240 Вт
Производитель	HILDOID
Типичное энергопотребление	2218,15 кВт/год
Материал корпуса	нержавеющая сталь
Материал столешницы	нержавеющая сталь
Материал полок	нержавеющая сталь
Площадь охлаждения	1,2 кв.м
Площадь установки	нормальная
Площадь пола	1200х750 мм (DIN 117)
Класс энергоэффективности	A
Минимум энергопотребления	150 кВт/год
Максимум энергопотребления	2500 кВт/год

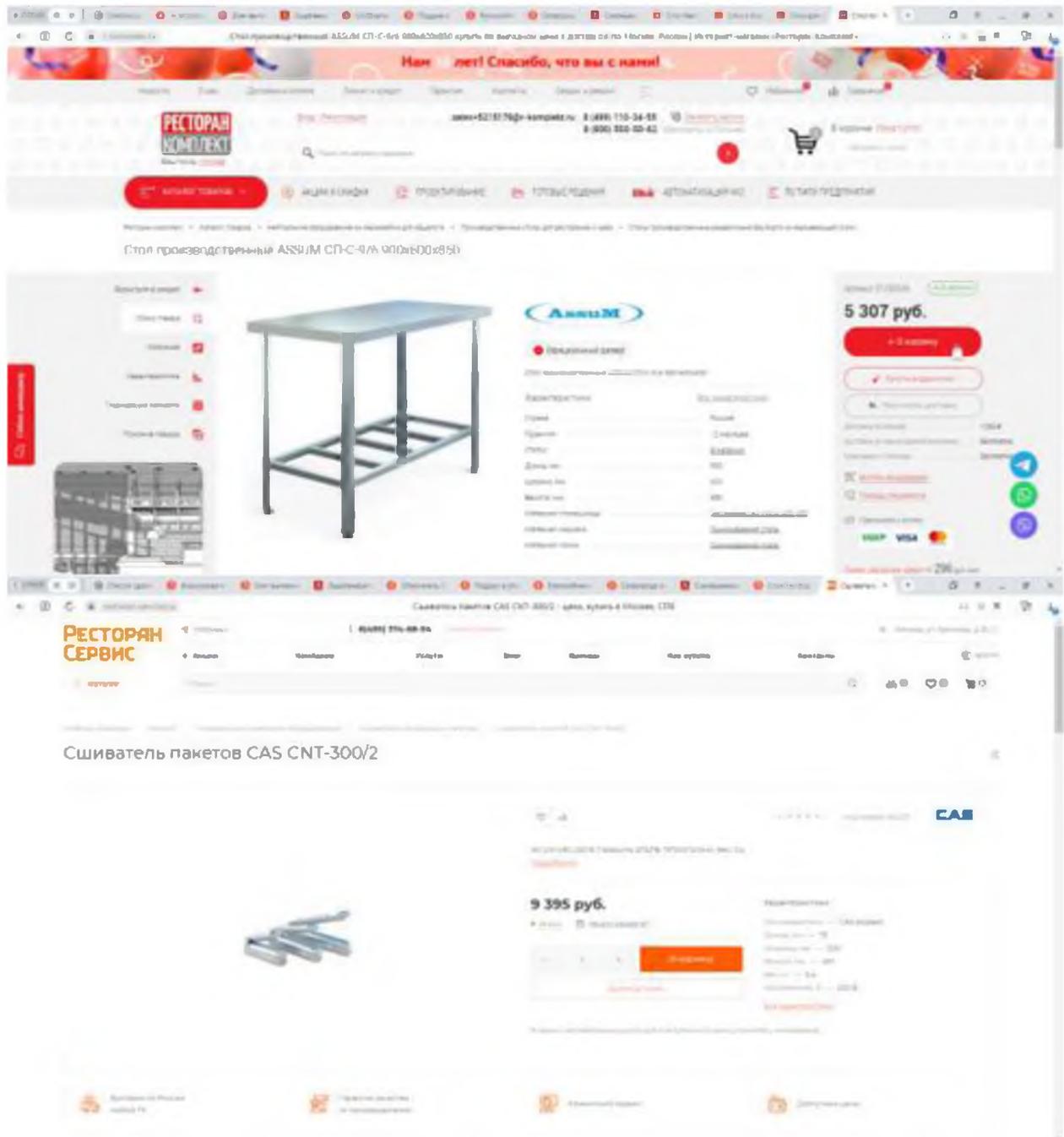
Цена: 104 590

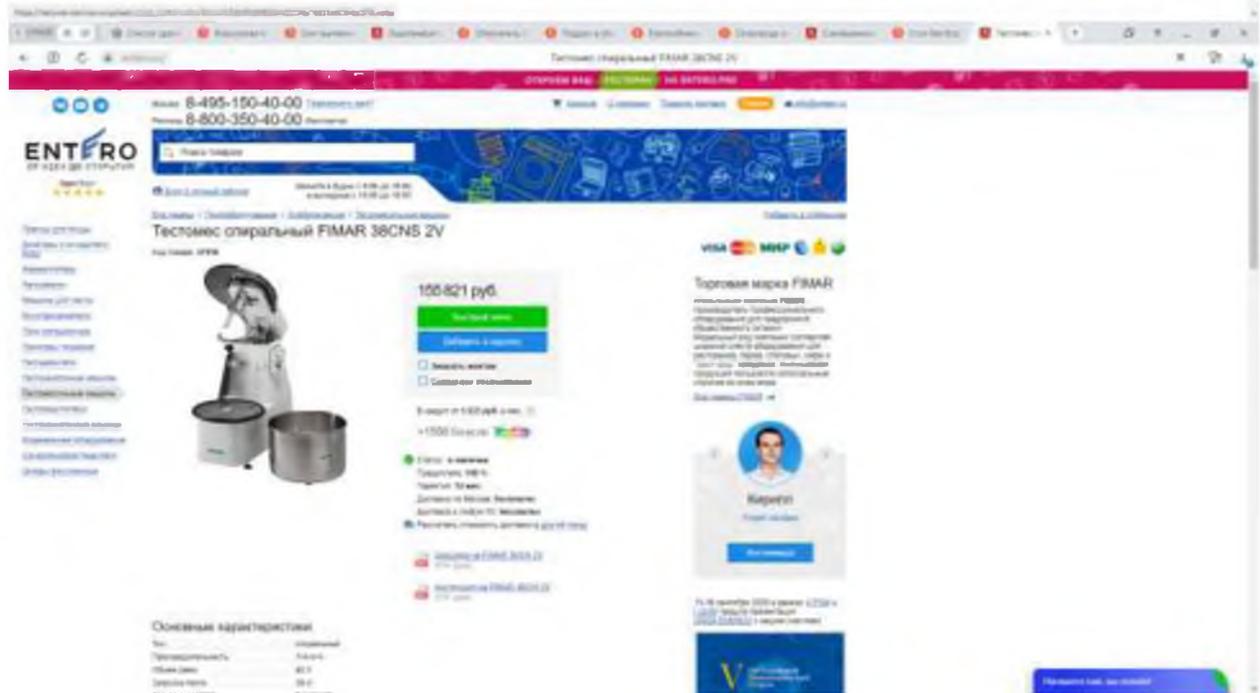
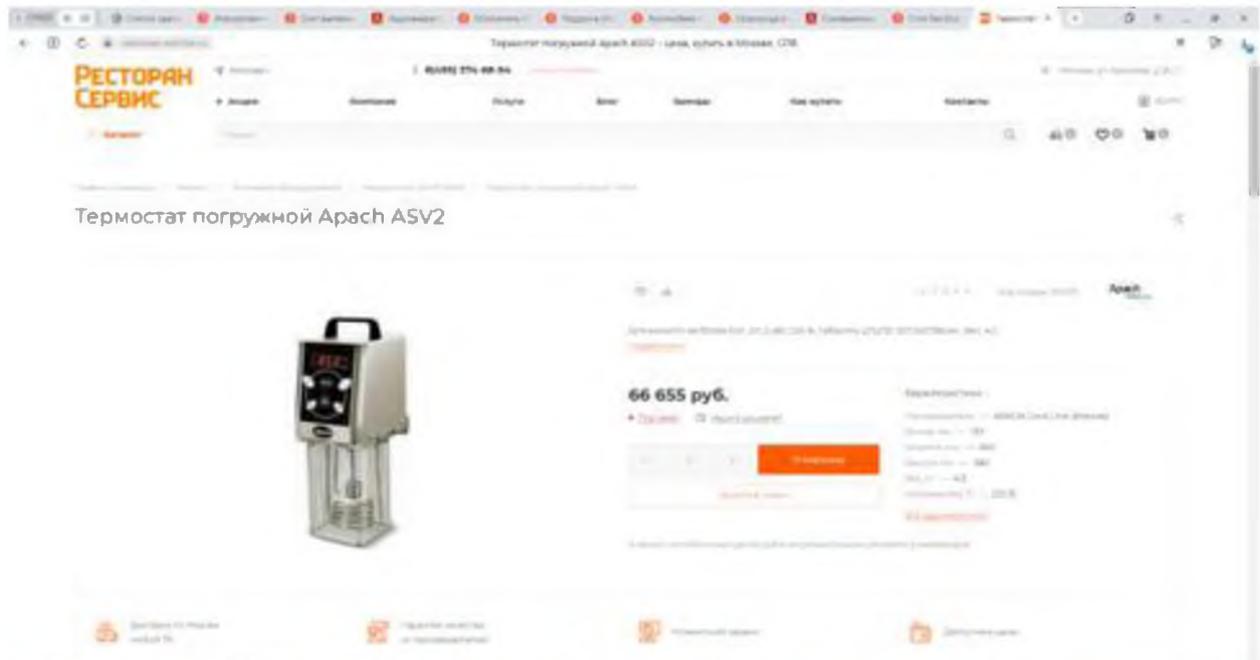


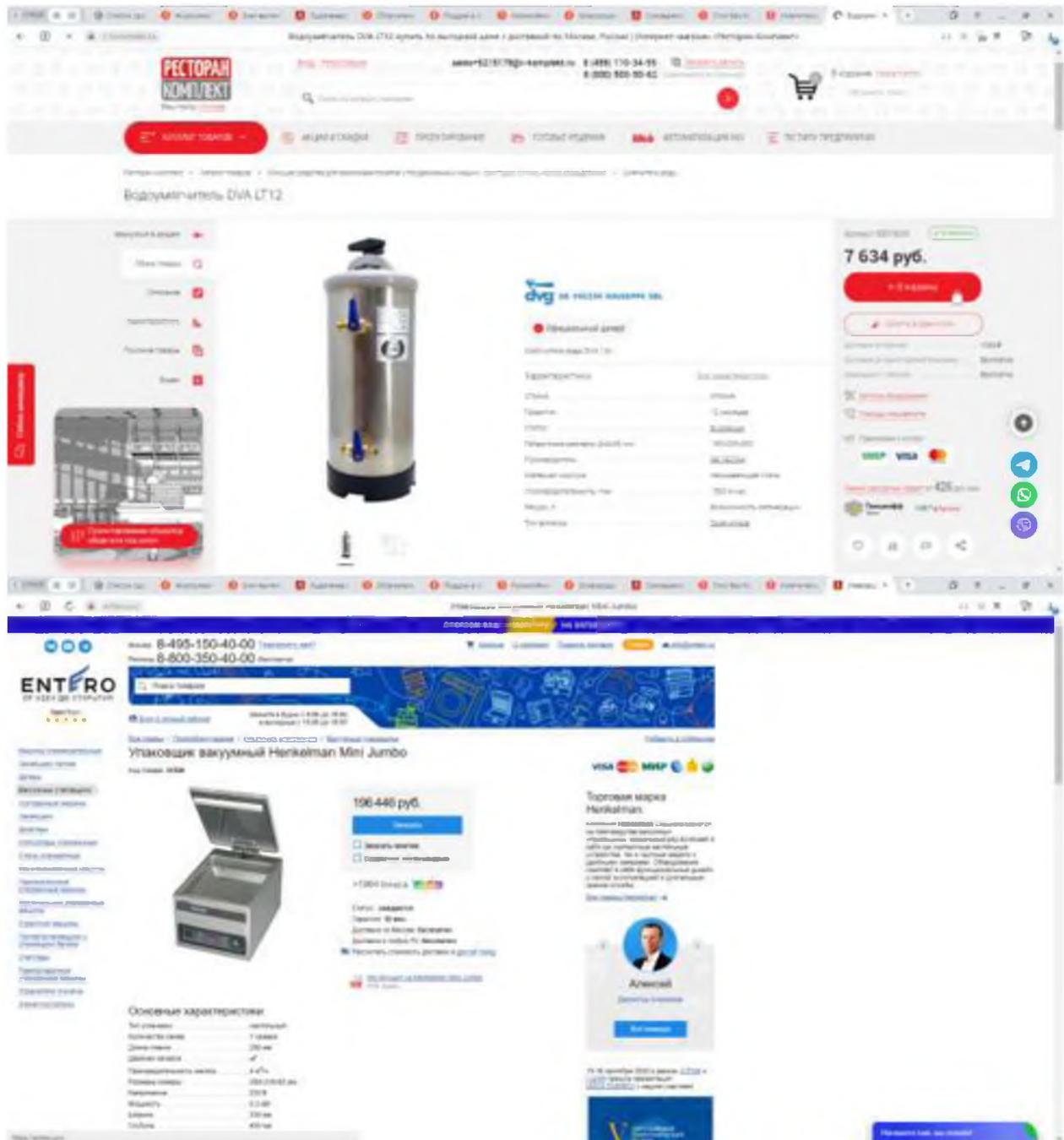
Стол производственный АССИМ СПБ С-10/7 100x70x80

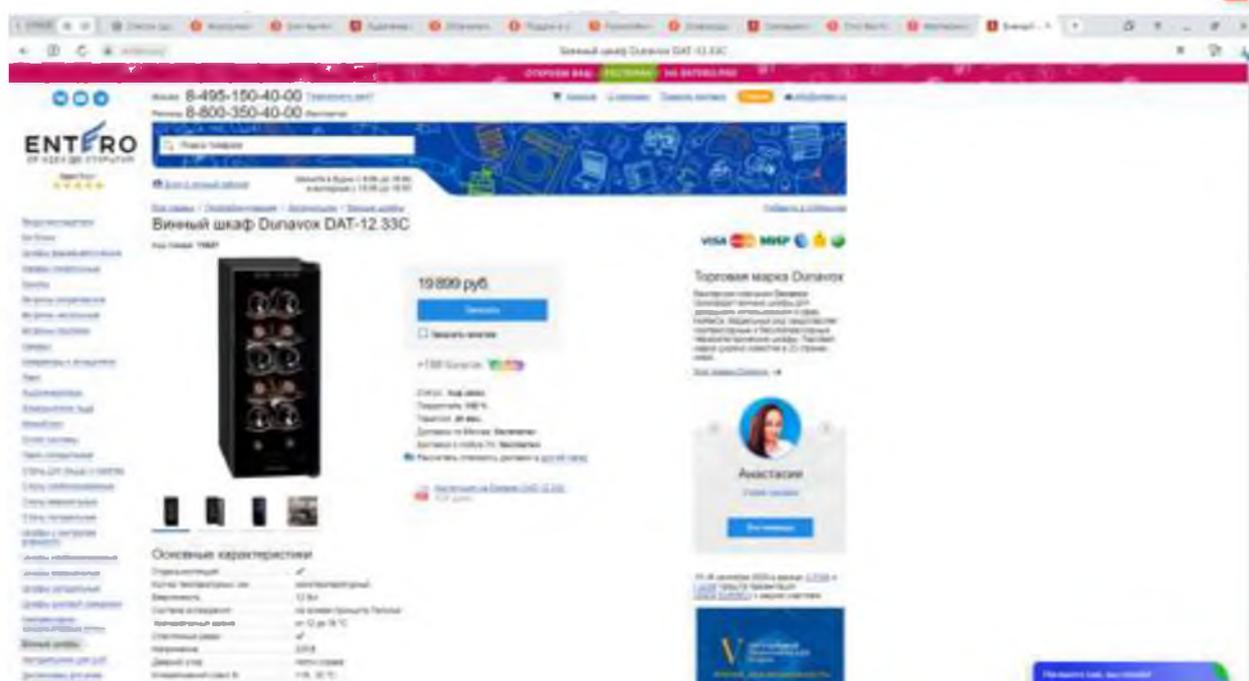
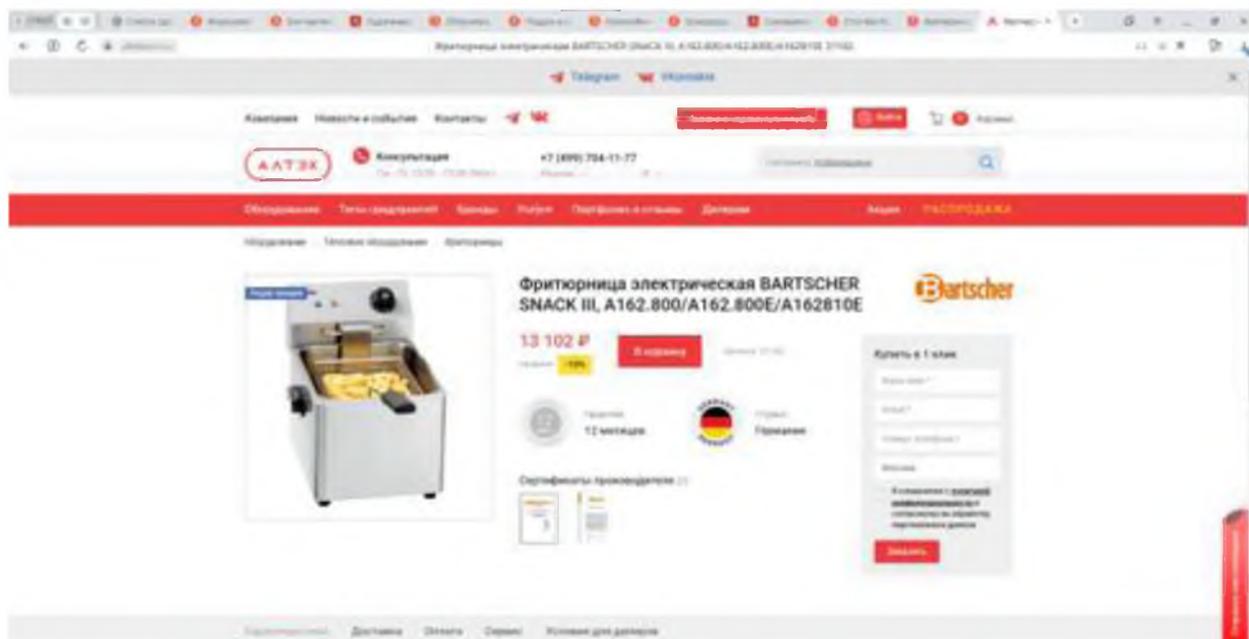


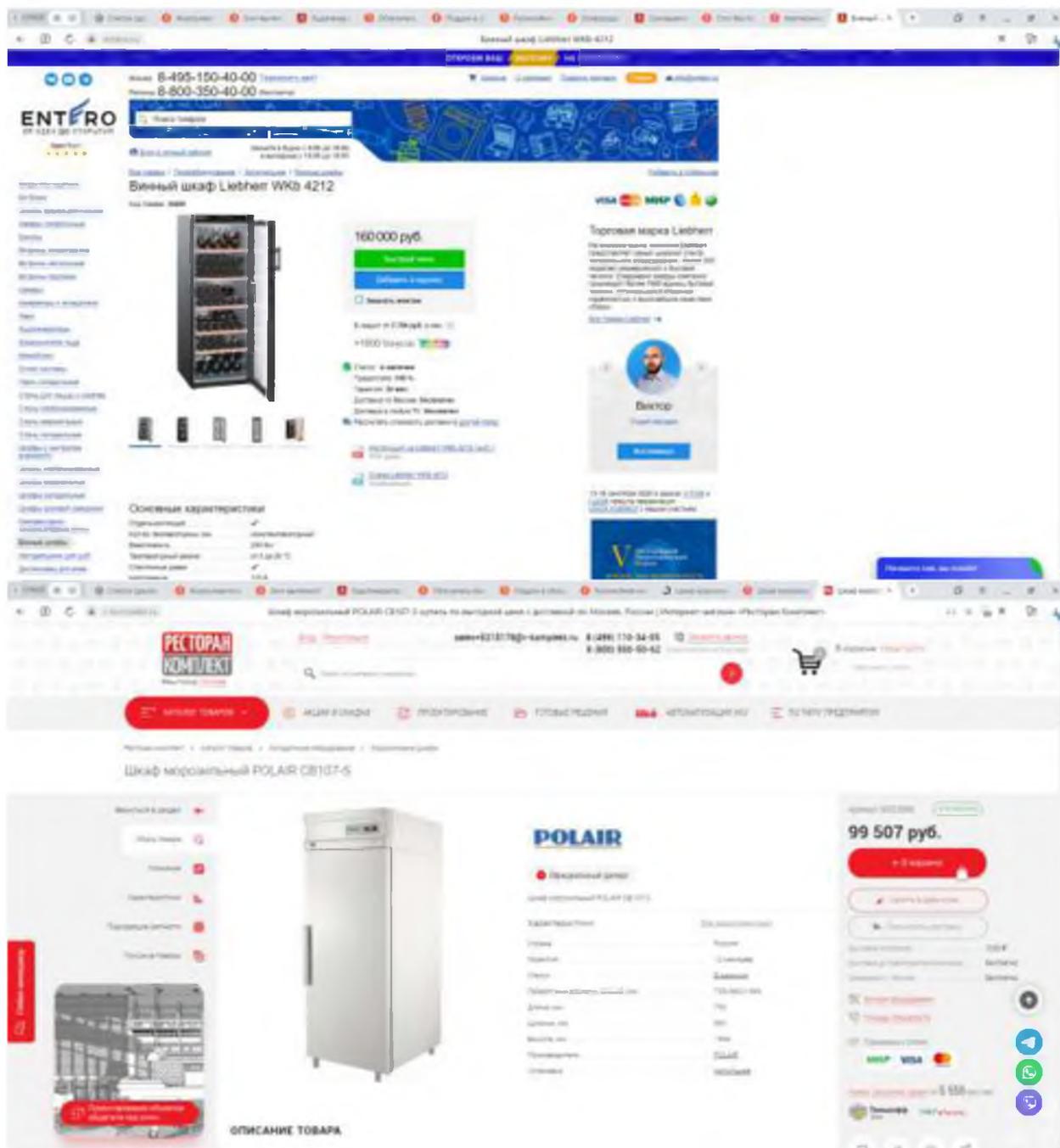
Стол производственный АССИМ СПБ С-10/6 100x60x80

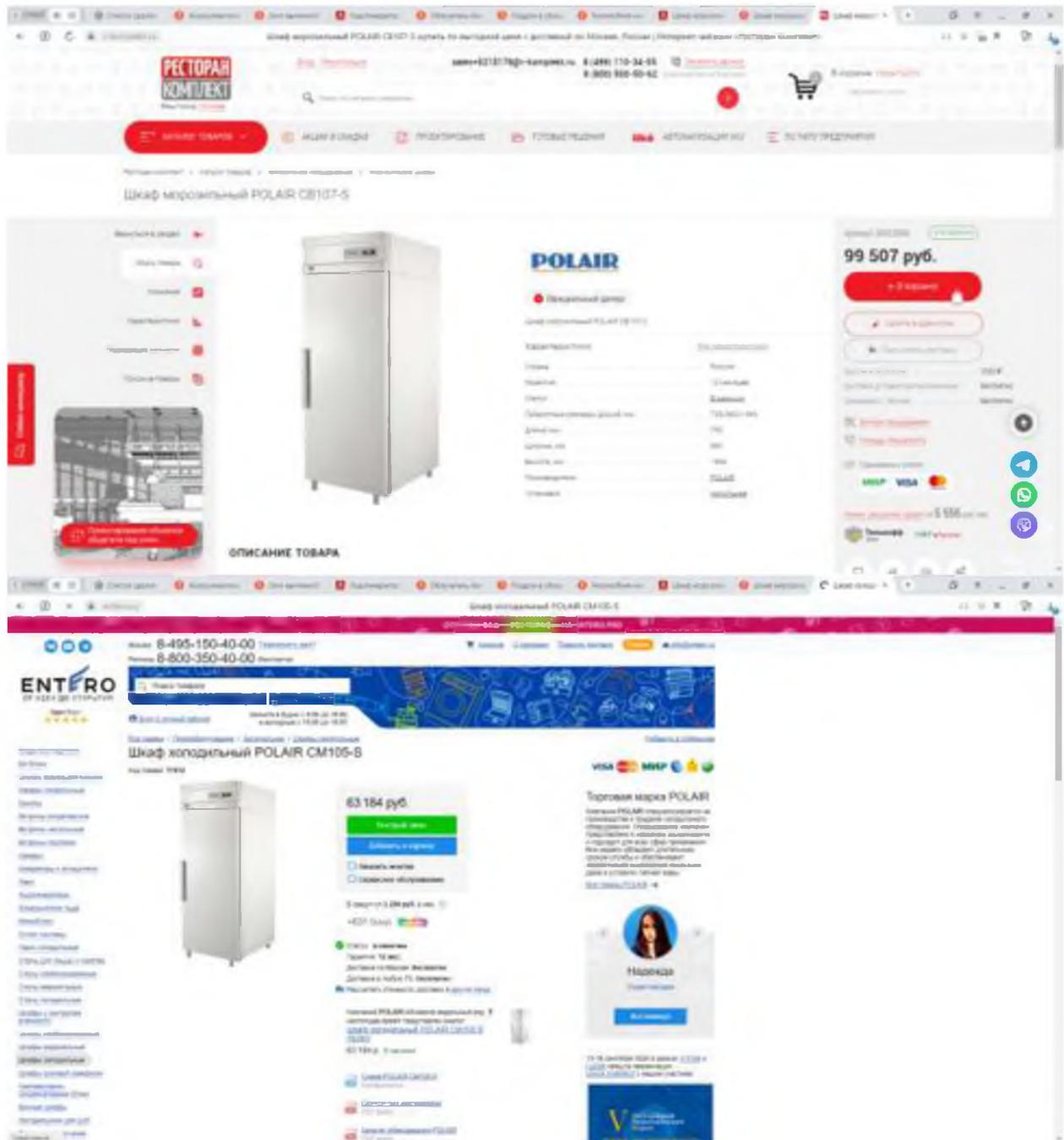


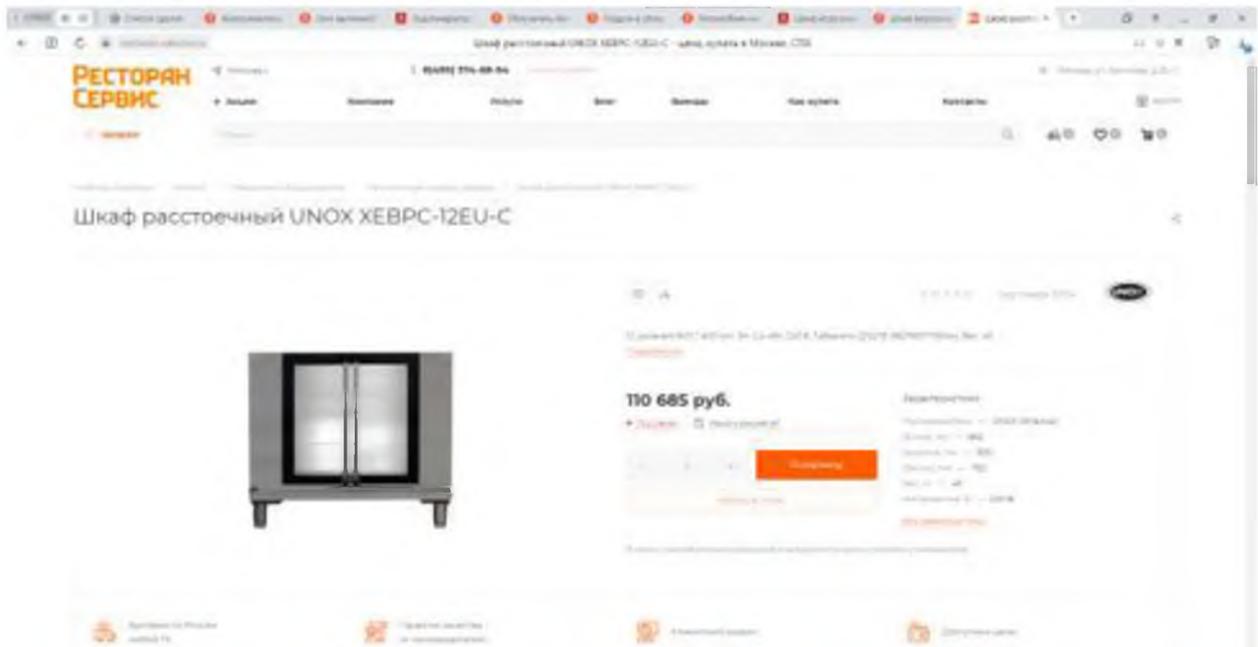


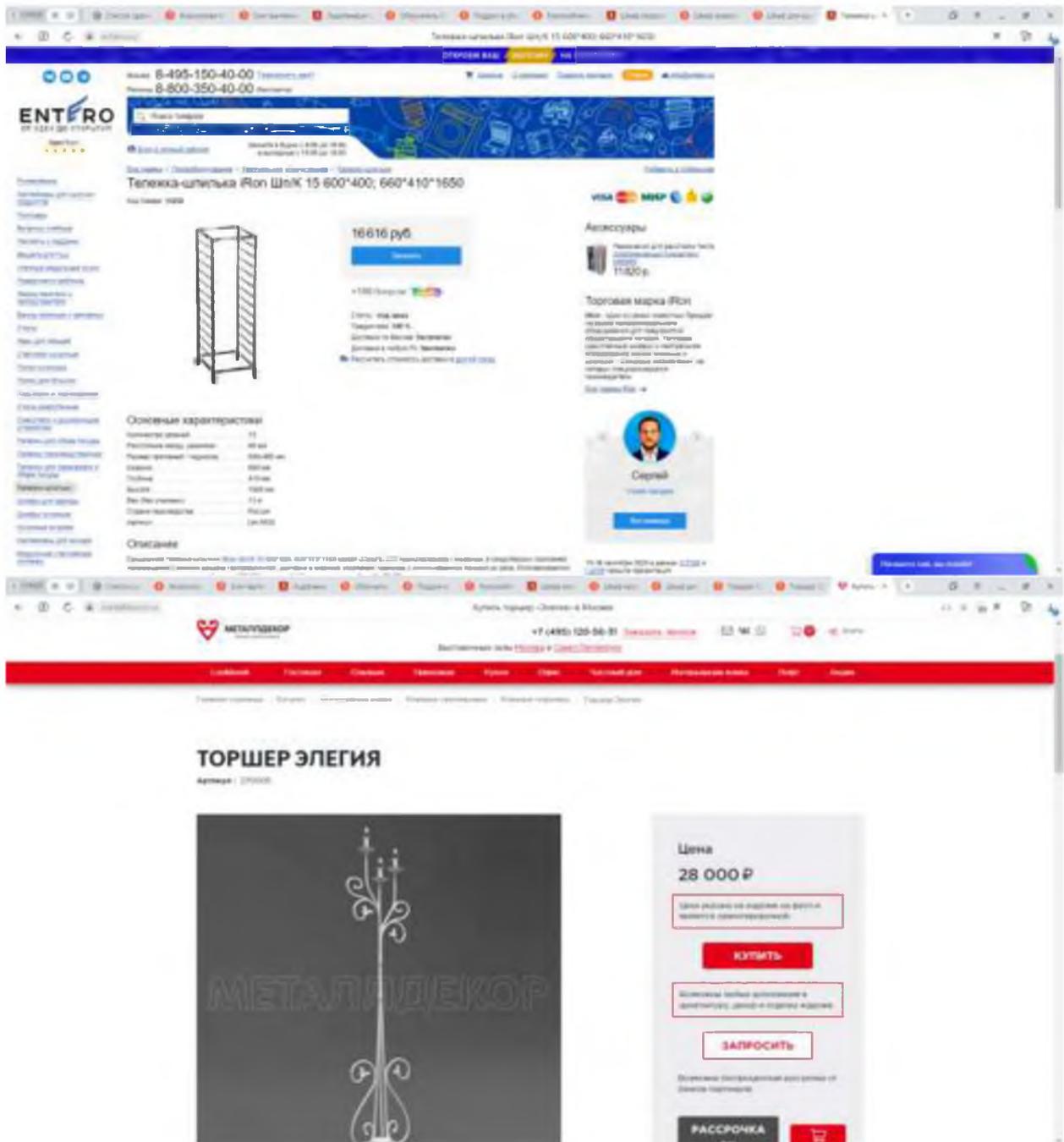


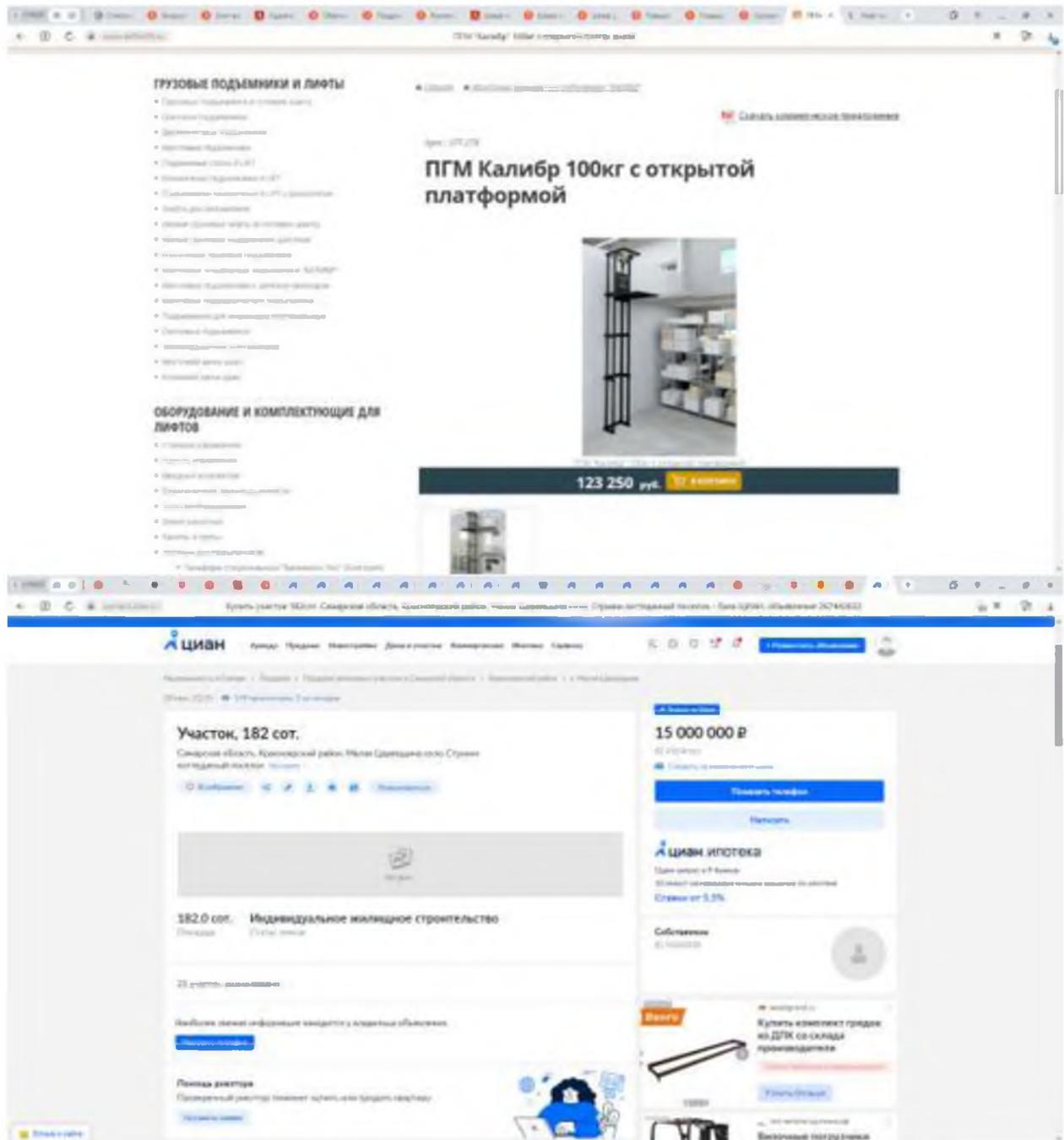












Всего пронумеровано,
прошнуровано и скреплено

печатью
Звездичинський центр
_____ (страниц (ы)).

Подпись _____