



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ЗСК-ЦЕНТР

Тюменская область, город Тюмень,
ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/6, каб. 12,
тел.: 8(3452) 59-30-35
e-mail : zsk-centr@mail.ru

ИНН/КПП 7202187724 / 720301001
Р/сч. № 40702810867100005036
в Западно-Сибирском отделении № 8647 ПАО Сбербанк
БИК 047102651 К/сч. 30101810800000000651

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор ООО «ЗСК-Центр»

Соловьев М.Н.



ОТЧЕТ № 1233/21
об оценке объекта оценки

Объект оценки:	Размещение оборудования на опорах 35 кВ в месяц
Заказчик:	Акционерное общество «Югорская региональная электросетевая компания»
Исполнитель:	ООО «ЗСК-Центр»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата проведения оценки:	06 июля 2021 г.
Дата составления Отчета:	16 июля 2021 г.

Тюмень, 2021



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ №1233/21

Генеральному директору
АО «ЮРЭСК»
Козлову М.С

16 июля 2021г.

Уважаемый, Михаил Станиславович!

В соответствии с Договором № 15/21 возмездного оказания услуг по оценке от 06.07.2021 г., Оценщик ООО «ЗСК-Центр» выполнил оценку рыночной стоимости объекта оценки: **Размещение оборудования на опорах 35 кВ в месяц.**

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 06 июля 2021 г. составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.
1	Размещение оборудования на опорах 35 кВ	550,17	458,48

Оценка объектов произведена на основании документации предоставленной Заказчиком, с использованием открытых источников ценовой и иной информации, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки – ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., №297, 298, 299 и Приказами Минэкономразвития России от 25.09.2017 г. №611, соответственно; Стандартами и правилами оценочной деятельности «Ассоциации «РОО».

Развернутая характеристика каждого из объектов приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Настоящий отчет предоставлен Заказчику в одном экземпляре.

С уважением,
Генеральный директор ООО «ЗСК-Центр»

Соловьев Максим Николаевич





СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо к отчету №1233/21	2
1. Задание на оценку	4
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	4
2.1. Информация о применяемых стандартах оценки	4
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	5
3.1. Допущения, принятые при проведении оценки	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
5. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
6. Основные факты и выводы	8
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
7.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	13
иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки отсутствует.	13
7.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	13
8. Анализ рынка объекта оценки и обоснование, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	15
8.1. 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	15
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	17
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	18
8.4. Информация по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости	19
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки	19
9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	19
9.2. Выбор подходов и методов к оценке при расчете рыночной стоимости недвижимого имущества входящего в состав объекта оценки	20
9.3. Обоснование отказа от применения подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки	21
10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом	22
10.1. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества	23
7. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя, и вычитания их физического износа и устареваний	30
11. Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы	31
11.1. Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы доходным подходом	31
12. Согласование результатов	35
12.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	36
12.2. Обоснование выбора использования весов, присваиваемых результатом, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода	37
13. Приложение	37
13.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке	37
13.2. Копии источников информации	40
13.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика	44
13.4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	52



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Размещение оборудования на опорах 35 кВ		
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии)	Опора 35 кВ		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	№ п/п	Наименование	Материал
	1	Опора 35 кВ	ж/б
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	Вид права: право собственности Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано		
Цель и задачи оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки		
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи) и связанные с этим ограничения	для определения стоимости передачи в аренду		
Вид определяемой стоимости	Рыночная		
Дата оценки	06 июля 2021 г.		
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки	16 июля 2021 г. – 16 января 2022 г.		
Допущения, на которых основывается оценка	<ul style="list-style-type: none"> при проведении оценки предполагается отсутствие скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки оценщик должен исходить из достоверности всей документации и информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком. оценщик должен исходить из предположения, что физическое состояние объекта оценки на дату определения стоимости объекта оценки соответствовало его физическому состоянию на момент осмотра. оценка проводится из допущения, что осмотр объекта оценки может не проводиться в случае невозможности обеспечения Заказчиком доступа на объект оценки для проведения осмотра, в случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра. при проведении оценки допускается установление оценщиком дополнительных к указанным допущениям, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и особенностью объектов оценки. 		
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки, учитываемая при оценке объекта оценки в настоящем отчете отсутствует		

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут устанавливаться соответствующими федеральными стандартами оценки, которые могут предусматривать отступления от требований настоящего Федерального стандарта оценки (п.7 ФСО №3).

2.1. Информация о применяемых стандартах оценки

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости используются следующие стандарты оценки:

Таблица 2.1

Федеральные стандарты оценки	
«Федеральный закон от 17 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №269 от 31 июля 2020 года
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №299 от 20



оценке (ФСО №3)»	мая 2015 года
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 12 ноября 2014 года
Стандарты саморегулируемой организации	
Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020)	Утверждены Советом РОО 29 декабря 2020 г., протокол № 29

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

На основании договоренностей, допущения условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

3.1. Допущения, принятые при проведении оценки

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п.12, ФСО №3).

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а так же стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3, ФСО №3).

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8, ФСО №1).

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

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление



предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14, ФСО №3).

- Рыночную стоимость следует понимать, как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Муниципальным контрактом и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе составления данного отчета.

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена, сведения о величине балансовой стоимости не оказывают влияние на величину рыночной стоимости объекта оценки.

- Согласно методологии оценки, оценщик должен определять рыночную стоимость земельного участка под объектом ОКС, но в рамках настоящей оценки требуется определить рыночную стоимость объекта, без учета стоимости земельного участка исходя из предполагаемого использования результатов оценки.

- Согласно Договору №15/21 возмездного оказания услуг по оценке от 06.07.2021 г. указание возможных границ интервала, в которых может находиться рыночная стоимость, не требуется.

- Заказчиком не предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки, допускается, что отсутствие данной информации не повлияет на формирование итоговой стоимости и не повлияет на предполагаемое использование результатов оценки.



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике – юридическом лице	
Заказчик	Акционерное общество «Югорская региональная электросетевая компания» (АО «ЮРЭСК»)
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1118601002596
Дата присвоения ОГРН	18 октября 2011г.
ИНН	8601045152
КПП	860101001
БИК	047102651
Местонахождения	628012, Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д.52/1
Тел.	(3467) 318-595
E-mail	pr@yuresk.ru
Сведения об оценщике	
Фамилия Имя Отчество	<i>Соловьев Максим Николаевич</i>
Местонахождение оценщика	г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корп. 2/6, каб. 12 тел./факс 59-30-35 E-mail: zsk-centr@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Регистрационный номер 006584, дата вступления 12.05.2010 года ООО «РОО» включена в ЕГРСОО 9 июля 2007 года №0003.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Тюменского государственного университета ПП-1 №480621 от 03 февраля 2010 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению деятельности «Оценка движимого имущества»	№ 007747-2 от 29 марта 2018 г., действует до 29 марта 2021 г. В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 29.07.2021 г. (источник информации: http://www.ocenchik.ru/docss/3565-postanov440-deystvie-kvalifikacionnyh-attestatov.html)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению деятельности «Оценка недвижимости»	№ 002299-1 от 25 января 2018 г., действует до 25 января 2021 г. В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 25.08.2021 г. (источник информации: http://www.ocenchik.ru/docss/3565-postanov440-deystvie-kvalifikacionnyh-attestatov.html)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в ОАО «АльфаСтрахование» №7591R/776/00627/0 от 08 апреля 2020 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей с 13 апреля 2020 г. по 12 апреля 2021г. Срок действия страхового полиса по 12.04.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 12 мая 2010г.
Место нахождения оценщика	625048, Тюменская область, город Тюмень, ул. Александра Матросова д. 1, корпус 2, офис 205, тел./факс 59-30-35
Адрес электронной почты	zsk-centr@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр»
Краткое наименование	ООО «ЗСК-Центр»



Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1087232028300
Дата присвоения ОГРН	08 июля 2008 г.
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корпус 2, стр. 6, офис 205. тел./факс (3452) 610-722, 59-30-35
Страхование ответственности юридического лица	Полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1755052232 от 08 июля 2020 года в РЕСО гарантия. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.08.2020 г. по 31.07.2021г
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «ЗСК-Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ЗСК-Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков	
Ассоциация «Русское общество оценщиков»	Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефон: +7 (495) 662 7425 Электронная почта: info@sroroo.ru Сайт: http://sroroo.ru/

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Наименование привлеченных организаций и степень их участия	Иные организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались
Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия	Иные специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 15/21 возмездного оказания услуг по оценке 06.07.2021г.			
Заказчик	Акционерное общество «Югорская региональная электросетевая компания» (АО «ЮРЭСК»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Козлова Михаила Станиславовича, действующего на основании Устава			
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-Центр», именуемый в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Соловьева Максима Николаевича, действующего на основании Устава			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объектом оценки в настоящем отчете является: Размещение оборудования на опорах 35 кВ <i>Полная информация, идентифицирующая объект оценки представлена в разделе 7.2.4 настоящего отчета</i>			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, с учетом НДС	Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости объекта недвижимости:			
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	
	173 280	не использовался	не использовался	
	Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости, в месяц:			
Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.		
не использовался	не использовался	550,17		
Итоговые величины стоимости Объекта оценки ¹ на дату оценки 06 июля 2021 г.	№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.

¹ Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке



	1	Размещение оборудования на опорах 35 кВ	550,17	458,48
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Выводы Оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки действительны только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки			
Порядковый номер отчета	1233/21			
Дата составления отчета	16 июля 2021 г.			
Дата проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки не произведен на дату оценки, для оценки объекта оценки достаточно информации о количественных и качественных характеристиках, предоставленной Заказчиком в устной форме.			

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Количественные и качественные характеристики объекта оценки;
Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в том числе, сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;
- Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- Информация о текущем использовании объекта оценки;
- Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость (п. 8 ФСО №3).
- В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)

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

1. Задание на оценку от 06 июля 2021г.

7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

7.2.1 Сведения об имущественных правах на объект оценки

Таблица 7.2.1

№ п/п	Объект права	Правообладатель	Вид права	Источник информации
1	Опора 35 кВ	АО «ЮРЭСК»	Собственность	Задание на оценку от 06 июля 2021г.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое недвижимое имущество, не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

7.2.2 Балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 7.2.2

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб.
1	Опора 35 кВ	Информация о балансовой стоимости не предоставлена

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена, сведения о величине балансовой стоимости не оказывают влияние на величину рыночной стоимости объекта оценки.

7.2.3 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки



Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество, не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

Информация, предоставленная Заказчиком (в том числе справки, таблицы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной. У Оценщика нет оснований считать иначе.

7.2.4 Сведения о физических свойствах объекта оценки

Общая характеристика объекта оценки

Таблица 7.2.3

№ п/п	Наименование	Материал
1	Опора 35 кВ	ж/б

7.2.5 Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Сведения об износе

Описание технического состояния объекта составлено по результатам нормативного срока использования сооружений, с использованием «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденной 27.10.1970г. №404, а также Постановления от 22 октября 1990 г. N 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

Критерии физического износа

Таблица 7.2.4

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, капитальный ремонт не требуется.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Предварительная оценка технического состояния недвижимого имущества

Таблица 7.2.5

№ п/п	Наименование	Интервал физического износа, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
1	Опора 35 кВ	21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, капитальный ремонт не требуется.

Сведения об устареваниях:

Объект недвижимости, соответствует всем требованиям по архитектурным, объемно-планировочным, конструктивным решениям, и другим функциональным характеристикам, которые соответствуют стандартам на дату строительства.

Внешнее (экономическое) устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки, общего развития региона, насыщенности рынка предложениями схожих объектов недвижимости и других качественных параметров окружения. Признаков экономического устаревания не выявлено.

7.2.6 Информация о текущем использовании объекта оценки

По данным предоставленным Заказчиком, назначение и текущее использование объекта оценки следующее:

Таблица 7.2.6

№ п/п	Наименование	Назначение	Использование
1	Опора 35 кВ	Обеспечить необходимые расстояния, соответствующие технологии монтажа ЛЭП	По назначению

7.2.7 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость – отсутствуют.

Объектом оценки является: **Размещение оборудования на опорах 35 кВ.**

Объекты оценки располагается по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра.



Рис. 7.2.1 Карта Ханты-Мансийского автономного округа

Ханты-Мансийский автономный округ — Югра — субъект Российской Федерации, входящий в состав Тюменской области. Находится в Уральском федеральном округе. Округ является экономически самодостаточным регионом-донором. Основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира.

Занимает 3-е место в «рейтинге социально-экономического положения регионов России», а также 2-е место по масштабу экономики в России (уступая лишь Москве).

Административный центр — город Ханты-Мансийск, крупнейший город — Сургут.

Ханты-Мансийский автономный округ — Югра занимает центральную часть Западно-Сибирской равнины, протянувшись с запада на восток почти на 1400 км — от Уральского хребта до Обско-Енисейского водораздела. Граничит с Ямало-Ненецким автономным округом, Красноярским краем, Томской областью, Тюменской областью, Свердловской областью и Республикой Коми. С севера на юг округ простирается приблизительно на 800 км, располагаясь в промежутке между 58°30' и 65°30' северной широты. Протяжённость границ округа составляет 4750 км.

Территория округа представляет собой обширную, слабо расчленённую равнину с абсолютными отметками высот, редко достигающими 200 м над уровнем моря. На западе на территории округа заходят отроги и хребты горной системы Северного и Приполярного Урала. Для этой части территории округа характерен низко- и среднегорный рельеф (на Приполярном Урале — с чертами альпийского). Протяжённость горной области составляет 450 км при ширине 30—40 км. В пределах горной системы Приполярного Урала на границе с Республикой Коми находятся максимальные отметки абсолютных высот на территории Ханты-Мансийского автономного округа — Югры — до 1895 м (гора Народная).

Раздел составлен с использованием следующих источников:

1. Данные сайта <http://ru.wikipedia.org/wiki/>;
2. <https://pkk.rosreestr.ru/>;
3. <https://2gis.ru/>.

7.2.8 Классы имущества, включаемого в оценку, отличные от основных оцениваемых



категорий имущества

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

По данному признаку объект оценки относится к недвижимому имуществу.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроектированных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилые помещения – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения – архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку объект оценки относится к сооружениям.

По характеру использования (назначению) недвижимость делится на:

1. Жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух-, четырех - семейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы;
- дачи: дачные дома с участками и садово-дачные дома с участками;

2. Коммерческая недвижимость:

- офисная недвижимость: офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-офисного назначения; офис продаж; представительство; шоу-рум; зал, конференц-зал; банк и др.;
- торговая недвижимость: магазин; супермаркет; гипермаркет; торговый центр; павильон; аптека; автосалон и др.;
- недвижимость культурно-развлекательного назначения: театр, кинотеатр, клуб; строения и сооружения в парке отдыха; аквапарк; найт-клуб; боулинг; другое;
- недвижимость общественного питания: рестораны, кафе, бар, другое;
- недвижимость индустрии сервиса: пункт бытового обслуживания, салон красоты, обменный пункт, парикмахерская, фитнес-центр, Интернет-кафе, другое;
- недвижимость гостиничного назначения: гостиницы, мотели, дома отдыха;
- медицинские учреждения частные: частные стоматологические, лечебно-диагностические клиники, клиники эстетической медицины, другое;
- паркинги, гаражи (индивидуального и коллективного использования);
- склады, складские помещения (склад-офис);
- нежилые помещения свободного (неопределенного) назначения.

3. Промышленная (производственно-складская) недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- технопарки;



- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- вокзалы;
- паркинги, гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство);
- автозаправки;
- склады, складские помещения (склад-производство);
- холодильная камера, морозильная камера;
- другое;

4. Сельскохозяйственная недвижимость:

- фермы;
- сады.

5. Общественная недвижимость и недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, спортивные объекты;
- недвижимость рекреационного назначения: санатории, дома отдыха, пансионаты, медцентры, другое;
- лечебно-профилактические учреждения: учреждения здравоохранения; больницы; диспансеры; амбулаторно-поликлинические учреждения; учреждения охраны материнства и детства; учреждения скорой и неотложной помощи, др.;
- здания научно-исследовательских, образовательных учреждений;
- религиозные объекты, другое.

По данному признаку объект оценки относится промышленной недвижимости - к инженерным сооружениям.

7.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки отсутствует.

7.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование участка - то использование, которому соответствует максимальная стоимость участка.

Для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **Юридически разрешено:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.



- **Физически возможно:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- **Финансово возможно:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- **Максимизирует продуктивность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

Таблица 7.4.1

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	-	-	-	-
Промышленное назначения	+	+	+	+
Социально-культурного назначения	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве объекта промышленного назначения.

Расчетные методы анализа НЭИ:

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят (Источник информации: Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н.):

1 метод: рассматривает земельный участок как застроенный, строения которого требуют некоторых улучшений;

2 метод: определяет земельный участок как застроенный, не требующий перестройки.

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от Оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить Оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.



3 метод: Метод качественного анализа.

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа включает:

- анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
- оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.

По каждому рассмотренному варианту использования с учетом местоположения недвижимости, составляется таблица, позволяющая рассчитать суммарно набранный балл.

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования оцениваемого объекта является текущее использование, в качестве недвижимости промышленного назначения.

Износ объекта оценки не предполагает его сноса.

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, техническое состояние, объемно-планировочные решения, Оценщик пришел к выводу, что перепрофилирование рассматриваемого объекта под объекты жилого, коммерческого назначения экономически не целесообразно и не эффективно.

Заключение:

В настоящем отчете стоимость оцениваемого объекта будет наибольшей при текущем назначении. Перепрофилирование объекта является нецелесообразным.

Иных вариантов использования не предусмотрено.

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

Согласно требований п. 11 ФСО-7 анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) 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;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

8.1. 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

Социально-экономическое положение России январь-март 2021 г.

Таблица 8.1.1

**I****ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

	2020 г.	В % к 2019 г.	Сравнимо 2019 г. в % к 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106967,5 ¹⁾	97,0	102,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20118,4 ²⁾	98,6	102,1

1) Вторая оценка.
2) Оперативные данные.

	I квартал 2021 г.	В % к I кварталу 2020 г.	Сравнимо I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		96,4 ³⁾	101,3 ⁴⁾

3) Оценка.
4) Предварительные данные.

	Март 2021 г.	В % к		I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.	Сравнимо		
		марту 2020 г.	февралю 2021 г.		марту 2020 г. в % к марту 2019 г.	февралю 2020 г.	I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,4	114,5	100,0	102,3	109,9	102,9
Индекс промышленного производства		101,1	112,2	98,7	102,2	107,4	102,6
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	319,2	100,1	143,6	100,4	103,0	144,3	103,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	479,1	103,9	110,1	100,4	93,2	105,4	96,1
в том числе железнодорожного транспорта	227,0	105,5	115,9	102,0	92,9	108,9	95,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3052,8	96,6	109,2	98,4	106,9	111,4	104,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	848,3	101,4	104,2	95,7	93,7	97,0	98,1
Индекс потребительских цен		105,8	100,7	105,6	102,5	100,6	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		116,0	103,6	111,1	96,8	98,7	98,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,1	116,4	95,6	121,4	99,1	101,8	95,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,7	в 2,4р.	78,8	в 3,0р.	88,8	99,6	91,8

	Февраль 2021 г.	В % к		Январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г.	Сравнимо		
		февралю 2020 г.	январю 2021 г.		февралю 2020 г. в % к февралю 2019 г.	январю 2020 г.	январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	50,2	106,4	113,3	99,6	89,0	98,9	94,6
в том числе:							
экспорт товаров	29,3	102,0	109,1	94,6	82,6	93,8	90,4
импорт товаров	21,0	113,3	119,7	107,9	101,3	107,9	102,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	51229	107,8	102,5	107,1	108,1	100,8	108,8
реальная		102,0	101,7	101,6	105,7	100,5	106,3

Основные экономические и социальные показатели ХМАО в апреле 2021 г.



ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Апрель 2021г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Январь- апрель 2021г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно январь- апрель 2020г. в % к январю- апрелю 2019г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		93,2		89,5	101,3
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	30085,1	93,8	100457,7	81,6	126,0
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), тыс. м ² общей площади жилых помещений	48,0	147,1	186,7	124,5	102,3 ²⁾
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	175,1	78,1	852,7	85,2	118,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	41116,7	125,4	157332,5	105,1	97,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	9590,4	142,2	38948,2	103,7	88,4
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		104,2		104,3	102,0
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода		2,5р		141,1	69,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾					
номинальная, рублей	83301	104,8	77639	103,8	106,7
реальная		100,4		99,5	104,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	14,1	152,0			
¹⁾ По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» ²⁾ Абсолютные показатели за март 2021г., январь-март 2021г., относительные – в % к марту 2020г., январю-марту 2020г. и январю-марту 2019г. ³⁾ Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства					

Источники информации:

1. <https://rosstat.gov.ru/compendium/document>;
2. <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки: Размещение оборудования на опорах 35 кВ.

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого иму-



щества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Оцениваемый объект относится к сегменту рынка – рынок сооружений инженерно-технического обеспечения.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Объектом оценки является сооружение инженерно-технического обеспечения.

Поскольку объект оценки - объект специфический и как самостоятельный не оборачивается, то необходимо в соответствии с требованиями действующего законодательства привести анализ рынка в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта.

Согласно классификации объекта оценки установлено, что объект оценки относится к инженерным сооружениям, которые могут обеспечивать ресурсом как коммерческие/промышленные, так и жилые объекты. Поэтому оценщиком принято решение провести анализ рынка производственно-складской недвижимости.

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По итогам II квартала 2020 г. экспонируемый объем в сегменте производственно-складской недвижимости составил 18 предложений, и показал снижение данного показателя на 50% относительно предыдущего периода.

Поскольку модель социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа является ресурсно-сырьевой, базовым сектором экономики является нефтегазодобывающая промышленность.

Нефтегазодобывающие предприятия редко являются участниками рынка. Так как ликвидное имущество предприятий не участвует в обороте, а используется для собственных нужд, потребность в увеличении площадных мощностей и расширении географии объектов, реализуется посредством инвестирования в их строительство.

Другие отрасли производственного сектора слаборазвиты.

Данные факты объясняют низкий спрос на производственно-складские площади, и незначительный объем вакантных площадей, который составляет менее 1% от общего количества объектов, расположенных на территории автономного округа.





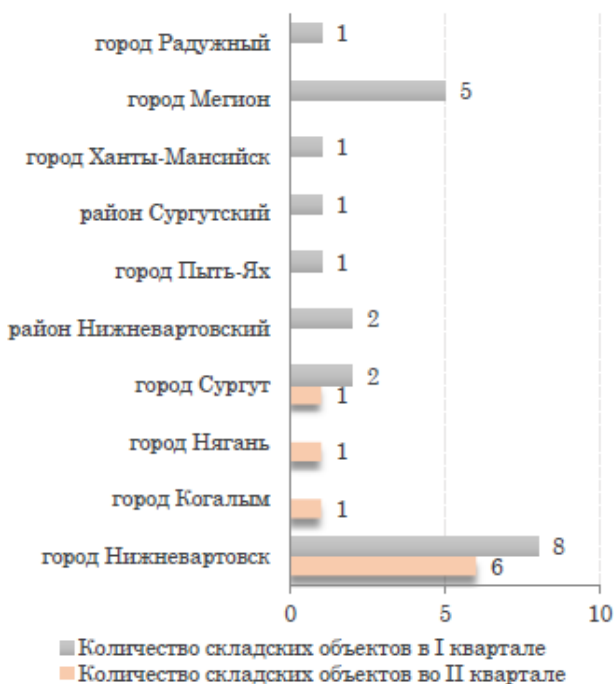
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В период апрель-июнь 2020 г. было зафиксировано сокращение вакантных площадей более чем в два раза, относительно предыдущего квартала.

Стоит отметить, что 33% объектов складской недвижимости, предложенных к продаже в I квартале 2020 г., которые вышли с рынка во II квартале, реализовывались нефтедобывающими предприятиями.

Вместе с тем, позитивная тенденция сокращения вакантных площадей объясняется возросшим спросом на складские помещения, и смещение интересов собственников складских помещений на арендный рынок.

Примечательно, что основная доля экспонируемых объектов приходится на г. Нижневартовск – 47%, при занимаемой им доли в общем объеме складских объектов, расположенных на территории автономного округа – 8%.⁵



⁵ Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

Источник информации: <https://cio-hmao.ru/services/opredelenie-kadaastrovoy-stoimosti/analiz-rynka/>

8.4. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предлагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11, ФСО №1).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7, ФСО №1).

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

Согласно п.16 ФСО №1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации доходов,
- метод дисконтирования денежных доходов, метод кумулятивного построения.



(Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п.18, ФСО №1).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход реализуется в расчете затрат воспроизводства или затрат замещения улучшений земельного участка.

На затратном подходе основаны:

- Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости). По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб.м., 1 кв.м., 1 место и пр.
- Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты) заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат.
- Сметный метод заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.
- Индексный метод заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

(Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Согласно п. 13 ФСО №1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

При этом подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, и расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем, оцениваемое имущество (предмет оценки) сравнивается с продажами аналогичных объектов имущества, которые имели место (на открытом рынке). Могут также изучаться перечни и данные о предложении объектов.

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж),
- метод оценки на основе соотношения дохода и цены продажи, метод моделирования рынка

(Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.),

- метод корреляционно-регрессионного анализа,
- метод анализа иерархий.

9.2. Выбор подходов и методов к оценке при расчете рыночной стоимости недвижимого имущества входящего в состав объекта оценки

Согласно ФСО №1, п. 24 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход преимущественно применяется в тех или иных случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19, ФСО №1).



Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Имеющаяся у Оценщика информация об объекте оценки позволяет применить затратный подход.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п.13, ФСО №1).

Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточно и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Проанализировав данные рынка недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что инженерная сеть не является типичным объектом сделок купли – продажи недвижимости, рынок предложения подобных объектов отсутствует

Учитывая это, а также то, что согласно п. 24 ФСО № 1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов, от применения сравнительного подхода Оценщиком решено отказаться в рамках настоящей оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16, ФСО №1).

Применительно к объектам недвижимого имущества доходный подход, как правило, выражается в потенциальной возможности получения дохода от сдачи этого имущества в аренду.

Имеющаяся у Оценщика информация о состоянии рынка аренды недвижимости аналогичной Объекту Оценки и типичных расходах, связанных с эксплуатацией оцениваемого объекта, не позволяет применить доходный подход.

Учитывая это, а также то, что согласно п. 24 ФСО № 1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов, от применения доходного подхода Оценщиком решено отказаться в рамках настоящей оценки.

Таким образом, в рамках данной оценки применяется затратный подход.

9.3. Обоснование отказа от применения подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки

Затратный подход

Затратный подход к оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Методики затратного подхода для расчета рыночной стоимости годовой арендной платы за использование недвижимого имущества в настоящем отчете не использовались.

Сравнительный подход

При оценке рыночной величины права аренды, наилучший, в смысле точности оценки, результат дает сравнительный подход. Сравнительный подход отображает сложившиеся рыночные тенденции на дату оценки. Применение корректировок к ценам предложения объектов аренды, публикуемым в средствах массовой информации, повышает точность расчетов. Представленная на рынке информация о ставках арендной платы за сопоставимые объекты аренды не позволяет применить сравнительный подход.

Имеющаяся у Оценщика информация не позволяет применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости годовой арендной платы за использование недвижимого имущества.

Доходный подход

Доходный подход при расчете рыночной величины права аренды за объект оценки реализуется в методе обратной капитализации.

Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход для расчета



рыночной стоимости годовой арендной платы за использование недвижимого имущества.

Для расчета рыночной стоимости арендной платы за использование недвижимого имущества в настоящем отчете применяется доходный подход.

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход к оценке недвижимости обеспечивает подготовку заключения о рыночной стоимости объекта на основании расчета и суммирования всех затрат на создание и ввод в эксплуатацию улучшений, величины ожидаемой прибыли инвестора (девелопера, предпринимателя). Для объекта, который к моменту оценки в течение некоторого времени уже эксплуатировался, найденная таким образом стоимость объекта с новыми улучшениями уменьшается на величину, определяемую степенью снижения потребительских качеств компонентов собственности и окружающей среды.

Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения.

Затраты воспроизводства - это затраты создания виртуальной копии существующего сооружения с использованием того же проекта и аналогичных строительных материалов. То есть, затраты на создание идентичного нового объекта, выраженные в текущих ценах.

Расчетная величина **затрат замещения** предусматривает строительство сооружения с сопоставимой полезностью, применяя конструкции и материалы, которые используются на рынке в настоящее время. То есть, выраженные в текущих ценах затраты на создание аналогичного объекта с наиболее близкой к оцениваемому объекту эквивалентной полезностью.

Существует четыре основных способа определения затрат воспроизводства/ замещения объекта недвижимости:

- **Метод сравнительной единицы** (метод удельной стоимости). По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб. м., 1 кв. м., 1 место и пр.
- **Поэлементный метод** (метод разбивки на компоненты). Заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат.
- **Сметный метод**. Заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.
- **Индексный метод**. Заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

Обоснование выбора метода оценки в рамках затратного подхода

Расчет затрат на строительство объектов основывается на определении затрат замещения.

В рамках настоящей оценки в качестве метода определения затрат замещений в рамках затратного подхода применяется метод сравнительной единицы.

Данный метод базируется на использовании Справочников Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» компании ООО «Ко-Инвест».

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках затратного подхода

Стоимость объекта оценки, включает стоимость прав на земельный участок и стоимость улучшений земельного участка. В общем виде формула для расчета стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода имеет вид:

$$C_{з.п.} = V_b = (C + Pr - D) \quad (10.1)$$

где: $C_{з.п.}$ – стоимость объекта оценки полученная в рамках затратного подхода, руб.;

V_b – стоимость улучшений земельного участка, руб.

C – стоимость замещения объекта оценки, руб.;

Pr – прибыль предпринимателя;

D – коэффициент общего или совокупного износа.



Последовательность определения стоимости в рамках затратного подхода

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности (п. 24г ФСО №7):

1. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества;
 - 1.1. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - 1.2. Определение прибыли предпринимателя;
 - 1.3. Определение износа и устареваний;
 - 1.4. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
2. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
3. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

10.1. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

10.1.1. Расчет затрат воспроизводства/замещения (С) объектов капитального строительства

Расчет затрат замещения объекта оценки выполняется с помощью справочников Оценщика, разработанных ООО «Ко-Инвест» (номер государственной регистрации 462 493 от 15 апреля 1992г.), рекомендованные к использованию для оценки затратным подходом объектов недвижимости, незавершенного строительства, а также для определения инвесторами стартовой стоимости строительства при проведении подрядных торгов Управлением экономического анализа и ценообразования в строительстве Госстроя России.

Данные справочники сгруппированы по назначению объектов недвижимости (Общественные здания, Жилые здания, Промышленные здания, Складские здания и сооружения, Магистральные сети и транспорт и Сооружения городской инфраструктуры). В справочниках предусмотрена группировка по отраслям народного хозяйства или по видам зданий и сооружений.

В настоящем случае используется справочник Оценщика «**Сооружения городской инфраструктуры, 2016**» компании Ко-Инвест (далее – справочник), который предназначен для оценки зданий и сооружений по отраслям народного хозяйства.

По каждому из зданий-аналогов в справочнике содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения для базового региона (Московской области). Единицей измерения может выступать 1м^2 , 1м^3 или здание в целом. Показатели приведены на единицу измерения в целом по зданию и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Показатели справочников учитывают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и другие.

Расчет затрат замещения с помощью справочника оценщика компании «Ко-Инвест» производится по формуле:

$$C = (C_c + S_{dc}) \times K \times V(S, \text{м, шт}) \quad (10.2)$$

- где:
- C – стоимость затрат замещения, руб.;
 - C_c – справочная стоимость, руб./ед.изм.;
 - S_{dc} – поправка первой группы, руб./ед.изм.;
 - K – общий корректирующий коэффициент ко второй группе поправок;
 - V(S, м, шт.) – количество единиц измерения оцениваемого объекта.

Оценка с использованием справочника выполняется в следующей последовательности:

- подготовка исходных данных об оцениваемом объекте;
- определение класса качества;



- подбор справочного объекта сравнения и составление таблицы сравнительных характеристик;
- корректировка показателя стоимости объекта сравнения;
- расчет затрат замещения объекта оценки.

1. Определение класса конструктивной системы и класса качества объекта

Все здания-аналоги в справочнике разделены на 15 классов конструктивных систем в соответствии с преобладанием определенного конструктивного материала в несущих и ограждающих конструкциях и 4 класса качества. Разделение на конструктивные системы является авторской разработкой компании Ко-Инвест и связано с неравномерным ростом цен на основные конструктивные материалы.

Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Таблица 10.1

Здания		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
Железобетон	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением		
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

2. Выбор объектов-аналогов

Для оцениваемого объекта подобраны объекты-аналоги из сборника «Ко-Инвест» «Сооружения городской инфраструктуры, 2016».

Выбор объекта – аналога

Таблица 10.2

Наименование	Материал	КС	Ед. изм.	Кол-во ед. изм.	№ сборника, № табл./№ аналога	С2016, руб. за ед.
Опора 35 кВ	опора ж/б	КС-10	шт	1	ruИЗ.10.006.0007, стр.238	36 809,07 =ОКРУГЛ (552136/15;2)
ОПОРЫ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ ВЛ						КС-10
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ			ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ
ruИЗ.10.006.0007 Напряжение 6–10 кВ						руб. на 1 км
						552 136

Согласно данным приведенным в таблице 10.3 известно, что:

1. при прокладке **ВЛ 0,6-1 кВ** расстояние между опорами составляет 25 метров, соответственно можно рассчитать количество опор в 1 км трассы, значение которых составляет 40 шт. на 1 км опор (=1000м/25м);
2. при прокладке **ВЛ 6-10 кВ** расстояние между опорами составляет 50 метров, соответственно можно рассчитать количество опор в 1 км трассы, значение которых составляет 20 шт. на 1 км опор (=1000м/50м).
3. при прокладке **ВЛ 35 кВ** расстояние между опорами составляет 67 метров, соответственно можно рассчитать количество опор в 1 км трассы, значение которых составляет 15 шт. на 1 км опор (=1000м/67м).



Таблица 10.3

Подвесные линии электропередачи	
<p>Стоимости воздушных линий 6–10 кВ и 380/220 в приведены с разделением на две составляющие: стоимость опоры и стоимость проводов.</p> <p>Стоимость опор приведена на 1 км воздушной линии, а для сетей 380/220 В с дополнительным подразделением в зависимости от количества проводов, подвешенных на опорах: до пяти или до восьми проводов.</p> <p>Для сетей 6–10 кВ стоимость проводов приведена на 1 км линии в трехпроводном исчислении.</p> <p>Для сетей 380/220 В стоимость проводов приведена на 1 км одного провода соответствующей марки и сечения.</p> <p>При этом в стоимости 1 км провода учтены затраты на устройство перекидок к зданиям.</p>	<p>50 метров. Показателями учтены монтаж арматуры СИП, подвеска проводов.</p> <p>В показателях учтена стоимость всех материалов и изделий с транспортными, заготовительно-складскими, погрузочно-разгрузочными расходами.</p> <p>Воздушные линии электропередач напряжением 35 кВ</p> <p>В разделе представлены укрупненные показатели стоимости сооружения воздушных линий электропередач напряжением 35 кВ в расчете на 1 км трассы.</p> <p>При воздушной прокладке электрических сетей самонесущим изолированным проводом (СИП) учтен весь комплекс строительно-монтажных работ по сооружению ВЛ 35 кВ: бурение ям под установку железобетонных опор, сборка и установка опор, заземление опор, монтаж арматуры СИП, подвеска проводов. Расстояние между опорами принято 67 метров. Показателями также учтены усложняющие условия: подвеска проводов на переходах через автомобильные дороги и через водные преграды. На 1 км трассы — 2 перехода через автомобильные дороги, 1 переход через водные преграды.</p> <p>В показателях учтена стоимость всех материалов и изделий с транспортными, заготовительно-складскими, погрузочно-разгрузочными расходами.</p>
Воздушные линии электропередач самонесущим изолированным проводом напряжением до 35 кВ по существующим опорам	
<p>В разделе представлены укрупненные показатели стоимости прокладки воздушных линий электропередач самонесущим изолированным проводом напряжением до 35 кВ по существующим опорам в расчете на 1 км трассы. Сооружение опор должно быть рассчитано отдельно.</p> <p>При воздушной прокладке ВЛ 0,6-1 кВ расстояние между опорами принято 25 метров, для ВЛ 6-10 кВ —</p>	

Сборник «Ко-Инвест» «Сооружения городской инфраструктуры, 2016», стр. 238

3. Корректировка показателя стоимости объекта-аналога Регионально-климатическая корректировка ($K_{\text{рег.-клим.}}$)

Таблица 10.4

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							
	нерудных и бетона	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)
	Класс конструктивных систем							
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
Западно-Сибирский район								
Тюменская область (южнее 60-параллели)	0,952	1,002	1,006	0,994	0,988	1,058	1,042	0,974
Тюменская область (севернее 60-пар.)*	1,132	1,191	1,197	1,182	1,174	1,258	1,239	1,158

Сборник «Ко-Инвест» «Сооружения городской инфраструктуры, 2016», стр. 301

Таблица 10.5

№ п/п	Наименование	КС	$K_{\text{рег.-клим.}}$
1	Опора 35 кВ	КС-10	1,197

Прочие корректировки на объемно-планировочные и конструктивные решения не требуются.

Корректировка на напряжение проводов, которые можно разместить на оцениваемых полах ($K_{\text{напряжения}}$)

Таблица 10.6



ВОЗДУШНЫЕ ЛИНИИ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧ 35 КВ					КС-14
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					
- Марка проводов АС-70					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.06.005.0041	1 цепь, безтросовые на железобетонных опорах с вибрированными стойками			руб. на 1 км	1 616 820
ruM3.06.005.0042	1 цепь, безтросовые на железобетонных опорах с центрифугированными стойками			руб. на 1 км	1 819 881
ruM3.06.005.0043	1 цепь, на деревянных опорах			руб. на 1 км	1 490 386
ruM3.06.005.0044	1 цепь, на стальных опорах			руб. на 1 км	3 256 628
ruM3.06.005.0045	1 цепь, тросовые на железобетонных опорах с вибрированными стойками			руб. на 1 км	1 758 579
ruM3.06.005.0046	1 цепь, тросовые на железобетонных опорах с центрифугированными стойками			руб. на 1 км	1 919 495
ruM3.06.005.0047	2 цепи, на стальных опорах			руб. на 1 км	4 827 473
<i>Сборник «Ко-Инвест» «Магистральные сети и транспорт, 2016», стр. 147</i>					
ПОДВЕСНЫЕ ЛИНИИ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ (СТАЛЕАЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОВОД), НАПРЯЖЕНИЕ ДО 1 КВ					КС-14
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.10.007.0020	Марка и сечение провода АС-25			руб. на 1 км	186 800
ruИЗ.10.007.0021	Марка и сечение провода АС-35			руб. на 1 км	252 639
ruИЗ.10.007.0022	Марка и сечение провода АС-50			руб. на 1 км	294 746
ruИЗ.10.007.0023	Марка и сечение провода АС-70			руб. на 1 км	386 615
<i>Сборник «Ко-Инвест» «Сооружения городской инфраструктуры, 2016», стр. 239</i>					

Таблица 10.7

№ п/п	Наименование	К напряжения	Формула расчета
1	Опора 35 кВ	4,18	=ОКРУГЛ(1616820/386615;2)

4. Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве ($K_{инфл}$)

Затраты замещения оцениваемого объекта в уровне цен на дату оценки определяется путем пересчета откорректированной стоимости строительства цен сборника Ко-Инвест с 01 января 2016 г. в уровень цен на дату оценки с использованием соответствующих коэффициентов и индексов по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе.

$$K_{инфл} = K_{01.2016-04.2021} \quad (10.3)$$

где:

$K_{инфл}$. - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве;

$K_{01.2016-07.2021}$ – корректирующий коэффициент на дату оценки (июль 2021 г.) по сравнению со сметными ценами 2016 г. для Тюменской области

Таблица 10.8



Дата введения сметных цен, период	Западно-Сибирский район			Восточно-Сибирский район			
	Омская область	Томская область	Тюменская область	Республика Тыва	Республика Хакасия	Красноярский край	Иркутская область
01.01.1984	0,06290	0,06399	0,04871	0,07274	0,05643	0,05863	0,05749
01.01.1991	0,10252	0,10350	0,07850	0,11963	0,09101	0,09501	0,09305
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,157	1,139	1,202	1,020	1,036	1,277	1,126
2001 г.	1,471	1,582	1,668	1,148	1,286	1,685	1,431
2002 г.	1,722	1,906	2,012	1,506	1,562	2,046	1,728
2003 г.	2,024	2,226	2,368	1,812	1,685	2,234	2,120
2004 г.	2,350	2,584	2,708	2,094	2,031	2,718	2,381
2005 г.	2,732	3,051	3,150	2,481	2,360	3,186	2,804
2006 г.	3,388	3,746	3,900	3,045	2,928	3,955	3,478
2007 г.	4,025	4,312	4,558	3,526	3,459	4,642	4,073
2008 г.	4,791	5,111	5,323	4,187	4,099	5,458	4,843
2009 г.	5,180	5,455	5,433	4,610	4,344	5,820	5,414
2010 г.	5,056	5,587	5,244	4,659	5,245	6,605	5,622
2011 г.	6,673	7,016	5,283	4,500	5,751	6,654	5,708
2012 г.	8,134	7,648	5,625	5,154	6,597	7,708	6,408
2013 г.	8,994	8,019	6,408	6,488	7,230	8,399	7,439
2014 г.	9,303	8,460	6,629	7,111	7,548	8,782	7,604
2015 г.	9,195	8,708	6,817	7,680	7,225	9,328	7,653
2016 г.	9,624	8,978	6,968	8,095	7,487	9,784	8,001
2017 г.	10,154	9,603	7,801	8,324	8,239	9,971	8,320
2018 г.	10,797	10,207	7,901	8,570	8,740	10,552	8,755
2019 г.	11,239	10,402	8,223	8,879	9,045	10,948	9,165
1-й кв.	11,045	10,340	8,071	8,724	8,887	10,844	8,982
2-й кв.	11,155	10,341	8,161	8,816	8,991	10,916	9,088
3-й кв.	11,306	10,377	8,276	8,930	9,097	10,950	9,229
4-й кв.	11,449	10,552	8,385	9,045	9,204	11,083	9,361
2020 г.							
1-й кв.	11,503	10,600	8,422	9,090	9,249	11,136	9,410
2-й кв.	11,588	10,668	8,473	9,176	9,328	11,204	9,488
июль	11,667	10,716	8,515	9,264	9,408	11,249	9,559
август	11,683	10,729	8,526	9,277	9,421	11,265	9,573
сентябрь	11,689	10,736	8,531	9,283	9,428	11,272	9,578
3-й кв.	11,680	10,727	8,524	9,275	9,419	11,262	9,570
4-й кв.							
2020 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	11,705	10,749	8,541	9,303	9,444	11,283	9,590
ноябрь	11,720	10,762	8,551	9,322	9,460	11,295	9,603
декабрь	11,735	10,775	8,561	9,342	9,476	11,307	9,615

Раздел 2.1 «Средние региональные индексы» Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 113/20, стр. 53

$$K_{2016} = 6,968$$

$$K_{07.2021} = 8,631 \quad (\text{прогнозный индекс определен оценщиком самостоятельно})$$

(Ктек.мес./Кпред.мес.*Ктек.мес)

$$K_{2016-07.2021} = 8,631/6,968 = 1,239$$

5. Определение прибыли предпринимателя (Pr)

Прибыль предпринимателя отражает сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование капитала, инвестированного в строительство объекта.

Необходимо различать два разных варианта инвестирования:

- инвестирование, с целью приобретения новой готовой недвижимости для получения в дальнейшем рентного дохода и последующей перепродажи по более высокой цене;
- инвестирование в строительство нового объекта недвижимости с целью последующей продажи объекта (обычно по частям). В данном случае прибыль формируется за счет разности доходов от продажи и затрат на обеспечение строительства.

Прибыль предпринимателя определена на уровне ставки рефинансирования.

С 01.01.2016 года значение ставки рефинансирования ЦБ РФ приравнено к значению ключевой ставки Банка России на соответствующую дату. С 01.01.2016 самостоятельное значение ставки рефинансирования не устанавливается и на сайте Банка России не отражается.

Ключевая ставка Банка России на сегодня – 5,5% (<http://www.cbr.ru/>)

Таблица 10.9



Ключевая ставка

с 15.06.2021

5,50%<http://www.cbr.ru/>**6. Определение величины накопленного износа (D) объекта недвижимости и устареваний**

Износ – многоаспектное понятие. В зависимости от сферы применения в него вкладывается различное смысловое содержание. С позиции Оценщика недвижимости под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Иными словами, износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Для определения величины накопленного износа в настоящем отчете применяется техника разбивки на виды износа.

Суть техники заключается в детальном анализе влияния на стоимость объекта изменения характеристик улучшений в следствие:

- физического износа;
- функционального устаревания;
- внешнего устаревания.

Степень накопленного (общего) износа, методом разбивки на виды износа, определяется по формуле:

$$D = 1 - (1 - D_{\phi}) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_{\text{в}}) \quad (10.4)$$

где: D – коэффициент общего или совокупного износа;

D_{ϕ} - коэффициент физического износа;

$D_{\text{фун}}$ - коэффициент функционального (морального) износа;

$D_{\text{в}}$ - коэффициент внешнего износа.

Физический износ - уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Существуют следующие методы расчета физического износа зданий и сооружений:

- стоимостной метод;
- метод срока службы;
- метод эффективного возраста;
- по конструктивным элементам.

Таблица 10.10

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
1	Опора 35 кВ	40%	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, капитальный ремонт не требуется.

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.

Функциональное (моральное) устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия объемно - планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Объект оценки соответствует всем требованиям по объемно-планировочным, конструктивным решениям и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено.

Значение величины функционального устаревания определяется на уровне **0%**.

Экономическое (внешнее) устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки, общего развития региона, насыщенности рынка предложениями схожих объектов недвижимости и других качественных параметров окружения.



Внешний износ характеризует ущерб, нанесенный стоимости недвижимости внешними по отношению к ней факторами. Он присущ недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения. Наиболее достоверную оценку величины внешнего износа дает сравнение продаж аналогичных объектов при наличии и без учета внешних воздействий.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости улучшений земельного участка, факторы внешнего устаревания выявлены не были. Внешнее устаревание равно 0%.

Определение накопленного (общего) износа недвижимого имущества

Таблица 10.11

№ п/п	Наименование	D _{физ} , %	D _{вн} , %	D _{фун} , %	D, %
1	Опора 35 кВ	40%	0	0	40%



7. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя, и вычитания их физического износа и устареваний

Таблица 10.12

Наименование	Ед. изм.	Кол-во ед. изм.	№ сборника, № табл./№ аналога	С2016, руб. за ед.	К напря-жения	К рег.-клим.	С2016*, руб.	К _{2016-07.2021}	Итого Еб, руб.	Pr, %	Расчет затрат замещения с учетом Pr	Износ, %	Итого Еб+Pr-D, руб., без НДС (20%)	Итого Еб+Pr-D, руб., с НДС (20%)
Опора 35 кВ	шт	1	гИИЗ.10.006.0007, стр.238	36 809,07	4,18	1,197	184 173	1,239	228 190	5,5	240 740	40,0%	144 400	173 280



Анализ достаточности и достоверности информации.

Для оценки стоимости недвижимого имущества оценщиком использованы Справочники Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства». Полученные результаты зависят от статистической достоверности исходной информации стоимости строительных материалов и конструкций, используемых при сооружении аналогичного по размерам и функциональному назначению объекта, о затратах на строительные работы, машины, механизмы и т.д.

Показатели справочников учитывают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

С использованием данного справочника можно объективно рассчитать рыночную стоимость оцениваемого недвижимого имущества.

Использованная в отчете информация о величине ставок, сроке жизни, индексах перехода на дату оценки и др. данные так же считается достаточной.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов недвижимого имущества, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов недвижимого имущества.

Данная информация является достаточной.

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объектов недвижимого имущества, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

На случай если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

У оценщика нет оснований считать данную информацию не достоверной.

В рамках настоящей оценки требуется определить рыночную стоимость недвижимого имущества, без учета стоимости земельного участка исходя из предполагаемого использования результатов оценки.

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

11.1. Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы доходным подходом

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

Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода.

На практике чаще всего используется метод обратной капитализации. Этот метод применяется для объектов недвижимости, относящихся к развитому рынку продаж. Он позволяет определить величину арендной ставки, зная рыночную стоимость объекта и ставку капитализации. В основе данного метода лежит один из основополагающих методов оценки объектов доходным подходом - метод капитализации – частный случай метода дисконтирования денежных потоков.

Доходный подход реализуется методом обратной капитализации.

В общем случае, Коэффициент капитализации (R) — это величина, преобразующая чистый доход в стоимость Объекта оценки. При этом учитывается как сама чистая прибыль, полученная от эксплуатации Объекта оценки, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение Объекта оценки.

Для расчета коэффициента капитализации методом прямой капитализации необходим большой объем статистической информации, отсутствие или недостаток которой делают невозможной реализацию этого метода. На сегодняшний день этим методом можно рассчитать коэффициент капитализации по объектам, большой объем информации по которым позволяет это сделать. По другим объектам требуемого объема информации пока, к сожалению, нет. Поэтому в ряде случаев и в настоящей работе — в частности — будет реализован метод кумулятивного построения. Суть его заключается в суммировании безрисковой ликвидной ставки и различного рода рисков.



В общем виде формула расчета коэффициента капитализации методом кумулятивного построения имеет следующий вид:

$$R = R0 + R_{недв.} + R_{ликв.} + R_{мен} + r_1$$

где

R0 — безрисковая ставка

R_{недв.} — поправка на инвестиции в конкретный сектор рынка (*премия за риск*)

R_{ликв.} — поправка на ликвидность (экспозицию) Объекта оценки (*премия за низкую ликвидность оцениваемой недвижимости*)

R_{мен} — поправка на инвестиционный менеджмент (*премия за инвестиционный менеджмент*)

r₁ — норма возврата капитала

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов

I. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанная в Разделе 10:

Таблица 11.1.2

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%), руб.
1	Опора 35 кВ	144 400	173 280

Расчет ставки дохода на капитал

Безрисковая ставка.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

* Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков.

Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.

* Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR).

Сложности при использовании ставки LIBOR (LiborInterBankOfferedRate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.

* Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR).

Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.

* Ставка рефинансирования ЦБ РФ.

Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.

* Валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (евро-облигации). Данная ставка приемлема, так имеет достаточно продолжительный срок вложения.

* Государственные облигации РФ.

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.



На практике чаще всего применяют именно эту ставку, учитывая ее долгосрочность. Оценщик в расчетах использует в качестве номинальной (безрисковой) ставки ставку рефинансирования которая составляет 5,5% на дату оценки (<http://www.cbr.ru/>).

В процессе оценки необходимо учитывать, что могут быть номинальные и реальные безрисковые ставки. При пересчете номинальной ставки в реальную и наоборот целесообразно использовать формулу американского экономиста и математика И. Фишера, выведенную им еще в 30-е годы XX века:

$$R_n = R_p + J_{инф} + R_p * J_{инф} ;$$

$$R_p = \frac{R_n - J_{инф}}{1 + J_{инф}}$$

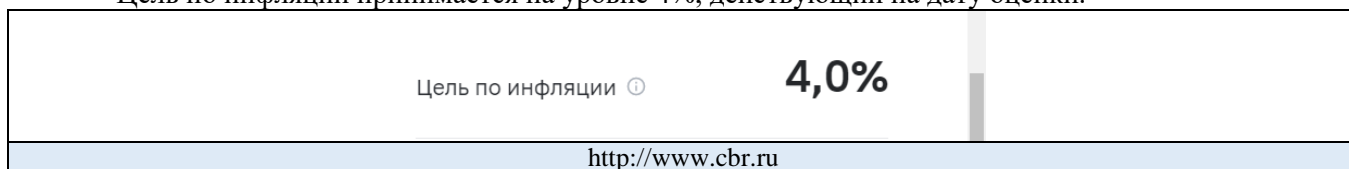
где:

R_n – номинальная ставка;

R_p – реальная ставка;

J_{инф} – индекс инфляции (годовой темп инфляции).

Цель по инфляции принимается на уровне 4%, действующий на дату оценки.



Таким образом, реальная безрисковая ставка составит: (5,5%-4%) / (1+4%) =0,3%

Премия за риск. В отличие от «безрисковых» вложений, инвестиции в недвижимость подвергнуты риску, связанному с опасностью гибели или порчи недвижимости, изменением политической ситуации, законодательства и прочее. Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является **систематический риск**. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, ведение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и /или установление ограничений на уровне арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск – это риск, который можно актуарно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты ее в неполном объеме.

Динамичный риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция». Динамичный риск связан с изменением в системе землепользования и внешних связей объекта. Действия или бездействие конкурентов на рынке могут также создать условия для потерь, также, как и для получения дополнительной прибыли.

Расчет премии за риск

Таблица 11.1.2

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Систематический риск									



Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательств	Динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный		1								
Ускоренный износ здания	Статичный		1								
Финансовые проверки	Динамичный		1								
Действия сопутствующих фирм	Динамичный		1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	Динамичный		1								
Криминогенные факторы	Динамичный		1								
Количество наблюдений		0	9	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	18	3	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		22									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		2,2									

Премия за риск для объекта оценки составляет **2,2 %**.

Премия за низкую ликвидность оцениваемой недвижимости. Размер премии определяется необходимыми временными затратами на реализацию объекта недвижимости. Согласно анализу рынка, средний срок экспозиции объектов недвижимого имущества вырос и составляет от 3 до 6 месяцев.

Таким образом, премия за низкую ликвидность определяется следующим образом²:

$$\Pi = \frac{R_b \times L}{Q}$$

где: Π – премия за низкую ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L - период экспозиции (в месяцах);

Q - общее количество месяцев в году.

Премия за низкую ликвидность $= (0,3 \times 4,5) / 12 = 0,11 \%$

Премия за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Размер риска выражается размером комиссионного вознаграждения брокера за управление денежными средствами.

Анализ премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Эксперт-оценщик отмечает, что при определении премии за инвестиционный менеджмент он исходил из того, что размер риска выражается размером комиссионного вознаграждения брокера за управление денежными средствами.

Таблица 11.1.3

Наименование банков	Вознаграждение за управление	Источник информации
Сбербанк России	1-2%	http://www.zsb.sbrf.ru/rus/business/cenbun/dov/
Коммерческий банк Солидарность	1%	http://du.solid.ru/index.asp?id=21&cid=2
Банк Зенит	1%	http://www.zenit.ru/investserv/trust

² <http://www.macro-econom.ru/econom-2294-17.html>



Наименование банков	Вознаграждение за управление	Источник информации
Транс Кредит Банк	1%	http://www.tcb.ru/assetsman/personal/index.shtml
Банк Москвы	0,75-2%	http://www.bm.ru/ru/business/asset/confidentialmanagementofactives/
Финам	1-2%	http://www.fdu.ru/asset_management/
Среднее значение	1,2%	

К расчетам принимаем среднее значение вознаграждения за управление – **1,2%**.

Определение нормы возврата инвестированного капитала

Норма возврата инвестированного капитала может быть определена тремя способами:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Если при вложении инвестиций в недвижимость инвестор рассчитывает на то, что в будущем ее цена возрастет, то появляется необходимость учета в ставке капитализации прироста стоимости капиталовложений.

Норма возврата капитала Норма возврата на капитал для определения коэффициента капитализации для объекта оценки не учитывается ввиду специфики оцениваемого объекта. Соответственно, в настоящем случае коэффициент капитализации равен коэффициенту дисконтирования.

$$Z = (0,3+2,2 + 0,11 + 1,2) = \mathbf{3,81\%}$$

Таблица 11.1.4

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта, с учетом НДС (20%), руб.	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость величины годовой арендной платы, с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость величины месячной арендной платы, с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость величины месячной арендной платы, без учета НДС (20%), руб.
1	Опора 35 кВ	173 280	3,81	6 602	550,17	458,48

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождения. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии) (п.25, ФСО №1).

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Ниже приведены результаты применяемых подходов анализа стоимости объекта, с учетом НДС:

Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости объекта недвижимости:		
Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
173 280	не использовался	не использовался
Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости, в месяц:		
Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
не использовался	не использовался	550,17



12.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Процесс принятия решения об оценке рыночной стоимости недвижимости не является формальным актом и включает следующие основные этапы:

1. Анализ полноты и достоверности используемой для каждого подхода исходной информации.
2. Ранжирование примененных подходов оценки по критериям:
3. Определение ограничений оценки стоимости сверху и снизу.
4. Сопоставление полученного диапазона стоимости с данными по оценке погрешностей метода оценки, а также с другими дополнительными данными.
5. Принятие экспертного решения.

Рыночная стоимость при оценке объекта недвижимости представляет достаточное наличие товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены, или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Для проведения стоимостной экспертизы используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры стоимости. МАИ реализуется в следующей последовательности:

1. Строится обратно симметричная матрица для выявленной приоритетности установленных критериев путем их пропорционального сравнения.

Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , которая оценивается по шкале относительной важности от 1 до 9. Оценки имеют следующий смысл:

Шкала относительной важности

Таблица 12.1.1

Интенсивность относительной важности	Определение
0	Несравнимы
1	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями
Обратные величины приведенных чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел, то при сравнении второго вида деятельности с первым получится обратная ему величина

2. Выбор критериев ранжирования и определение веса каждого критерия:

В качестве критериев ранжирования выделяют следующие параметры:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие достоверной информации для реализации метода;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденций развития рыночной ситуации.

Вес каждого критерия определяется по формуле среднего геометрического:

$$WK_a = \sqrt[n]{\prod a_{ij}} \tag{12.1.1}$$

где: WK_a – вес каждого критерия;

n – количество критериев;

$\prod a_{ij}$ - произведение критериев i -ой строки j -ого столбца.

3. Расчет веса нормирования, который представляет собой итоговое значение весомости каждого критерия.



$$WN_a = \frac{WK_a}{\sum WK} \times 100\% \quad (12.1.2)$$

где: WN_a – нормированный вес критерия, %;

WK_a – вес каждого критерия;

$\sum WK$ – сумма веса всех критериев.

Описанная процедура повторяется при расчете весов подходов к оценке по каждому критерию (WP_a).

4. Расчет итоговых весов каждого подхода к оценке.

Итоговые веса равны сумме произведения весов ценообразующих критериев и соответствующих им весов по каждому критерию. Расчет производится по формуле:

$$WI_n = \sum (WN_a \times WP_a) \quad (12.1.3)$$

где: WI_n - итоговый вес подхода, %.

WN_a – нормированный вес критерия, %;

WK_a – вес подхода по каждому критерию, %;

5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки рассчитывается суммированием произведения значений стоимости объекта оценки, полученной в рамках каждого подхода, на соответствующий вес подхода.

$$PC = \sum (WI_n \times C_i) \quad (12.1.4)$$

где: PC – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

WI_n - итоговый вес подхода, %.

C_i – стоимость объекта оценки, полученная в рамках i подхода, руб.

12.2. Обоснование выбора использования весов, присваиваемых результатом, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Для определения итоговой стоимости объекта оценки были применены методы оценки, наиболее пригодные для данного конкретного случая с учетом максимального приближения к реальным условиям. Оценщик отказался от использования сравнительного и затратного подходов.

Ввиду обоснованного применения одного подхода к оценке, в настоящем отчете согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке не требуется. Таким образом, стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, является итоговой величиной рыночной стоимости.

Заключение об итоговой стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 06 июля 2021 г. составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.
1	Размещение оборудования на опорах 35 кВ	550,17	458,48

Отчет составил Оценщик

Соловьев М.Н.

13. ПРИЛОЖЕНИЕ

13.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке

Оценочная деятельность. Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении Объектов оценки рыночной или иной стоимости (ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



Оценка. Наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Задачи оценки. Проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей. Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

Цель оценки. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п.3 ФСО № 2).

Датой оценки (датой проведения стоимости объекта оценки, датой определения стоимости объекта оценки) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

Заказчик. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

Оценщик. Юридическое лицо или гражданин-предприниматель, оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а так же стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО №3).

Объект оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).

Рыночная стоимость объекта оценки – это 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 (Ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Цена объекта оценки – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.4 ФСО №1).

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей (п.6 ФСО №2).

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя (п.6 ФСО №2).

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки (п.6, ФСО №2).

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения, совершить сделку (п.6 ФСО №2).

Право собственности. Согласно Гражданскому Кодексу РФ право собственности включает право владения, пользования и распоряжения 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 интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственность. Юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из частных прав собственности, которые дают собственнику право на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом.

Недвижимое имущество (недвижимость). Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и т.д.), относят к недвижимому имуществу (недвижимости) (ст. 130 ГК РФ).

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

Наиболее эффективное использование (НЭИ). Наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7, ФСО №1).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9, ФСО №1)

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.10, ФСО №1).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и стоимости (ФСО №2)» (п.5, ФСО №1).

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.6, ФСО №1).

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.



13.2. Копии источников информации

The screenshot shows the website <http://www.cbr.ru/>. The main content area features a news article titled "Доклад «Региональная экономика»: потребительская активность населения превысила допандемический уровень" dated July 15, 2021. The article includes a video player with a thumbnail of a man speaking. To the right, there is a sidebar with economic indicators:

Цель по инфляции	4,0%	
Инфляция июнь 2021	6,5%	
Ключевая ставка с 15.06.2021	5,50%	
Курсы валют	15.07.2021	16.07.2021
USD	74,1236 Р	74,2197 Р
EUR	87,3917 Р	87,8316 Р

Below the table is a button labeled "Все показатели".

<http://www.cbr.ru/>

Аналог, используемый в рамках затратного подхода

ДАВРОЧНИК
ЦЕННИКИ

© КО-ИНВЕСТ 2016

ОПОРЫ ДЕРЕВЯННЫЕ ВЛ						КС-13
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- С железобетонными приставками						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.10.006.0005	Напряжение 380/220 В			руб. на 1 км	558 058	
ruИЗ.10.006.0006	Напряжение 6–10 кВ			руб. на 1 км	1 027 334	
ОПОРЫ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ УЛИЧНОГО ОСВЕЩЕНИЯ						КС-10
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.10.006.0009				руб. на 1 шт	36 187	
ОПОРЫ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ ВЛ						КС-10
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.10.006.0007	Напряжение 6–10 кВ			руб. на 1 км	552 136	
ruИЗ.10.006.0008	Напряжение 380/220 В			руб. на 1 км	1 014 737	

Подвесные линии электропередачи

Стоимости воздушных линий 6–10 кВ и 380/220 в приведены с разделением на две составляющие: стоимость опоры и стоимость проводов.

Стоимость опор приведена на 1 км воздушной линии, а для сетей 380/220 В с дополнительным подразделением в зависимости от количества проводов, подвешенных на опорах: до пяти или до восьми проводов.

Для сетей 6–10 кВ стоимость проводов приведена на 1 км линии в трехпроводном исчислении.

Для сетей 380/220 В стоимость проводов приведена на 1 км одного провода соответствующей марки и сечения.

При этом в стоимости 1 км провода учтены затраты на устройство перекидок к зданиям.

Воздушные линии электропередач самонесущим изолированным проводом напряжением до 35 кВ по существующим опорам

В разделе представлены укрупненные показатели стоимости прокладки воздушных линий электропередач самонесущим изолированным проводом напряжением до 35 кВ по существующим опорам в расчете на 1 км трассы. Сооружение опор должно быть рассчитано отдельно.

При воздушной прокладке ВЛ 0,6-1 кВ расстояние между опорами принято 25 метров, для ВЛ 6-10 кВ —

50 метров. Показателями учтены монтаж арматуры СИП, подвеска проводов.

В показателях учтена стоимость всех материалов и изделий с транспортными, заготовительно-складскими, погрузочно-разгрузочными расходами.

Воздушные линии электропередач напряжением 35 кВ

В разделе представлены укрупненные показатели стоимости сооружения воздушных линий электропередач напряжением 35 кВ в расчете на 1 км трассы.

При воздушной прокладке электрических сетей самонесущим изолированным проводом (СИП) учтен весь комплекс строительно-монтажных работ по сооружению ВЛ 35 кВ: бурение ям под установку железобетонных опор, сборка и установка опор, заземление опор, монтаж арматуры СИП, подвеска проводов. Расстояние между опорами принято 67 метров. Показателями также учтены усложняющие условия: подвеска проводов на переходах через автомобильные дороги и через водные преграды. На 1 км трассы — 2 перехода через автомобильные дороги, 1 переход через водные преграды.

В показателях учтена стоимость всех материалов и изделий с транспортными, заготовительно-складскими, погрузочно-разгрузочными расходами.

Сооружения городской инфраструктуры

ПОДВЕСНЫЕ ЛИНИИ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ (АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОВОД), НАПРЯЖЕНИЕ 380/220 В						КС-14
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.10.007.0001	Марка и сечение провода А-16			руб. на 1 км	79 237	
ruИЗ.10.007.0002	Марка и сечение провода А-25			руб. на 1 км	90 338	
ruИЗ.10.007.0003	Марка и сечение провода А-35			руб. на 1 км	103 352	
ruИЗ.10.007.0004	Марка и сечение провода А-50			руб. на 1 км	130 148	
ruИЗ.10.007.0005	Марка и сечение провода А-70			руб. на 1 км	155 029	
ruИЗ.10.007.0006	Марка и сечение провода А-95			руб. на 1 км	186 417	



Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением															
	нерудных и бетона	монолит- ного железо- бетона	сборного железо- бетона	конструк- ционной стали	стальных труб	древе- сины	кабелей и проводов	благоус- тройство прилегаю- щей тер- ритории (озеленение)								
									Класс конструктивных систем							
									КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
Северо-Кавказский район																
Республика Адыгея	0,708	0,881	0,743	0,846	0,755	0,932	0,754	0,629								
Республика Дагестан	0,726	0,824	0,709	0,794	0,717	0,889	0,710	0,598								
Республика Ингуш етия	0,604	0,777	0,641	0,756	0,652	0,770	0,612	0,457								
Кабардино-Балкарская Республика	0,628	0,674	0,651	0,782	0,664	0,733	0,666	0,558								
Карачаево-Черкес ская Республика	0,585	0,722	0,661	0,793	0,732	0,712	0,684	0,483								
Республика Северная Осетия – Алания	0,536	0,681	0,575	0,729	0,600	0,665	0,568	0,394								
Краснодарский край	0,904	0,931	0,870	0,969	0,886	0,930	0,892	0,910								
Ставропольский край	0,747	0,816	0,815	0,887	0,834	0,866	0,824	0,669								
Ростовская область	0,846	0,901	0,837	0,926	0,841	0,887	0,841	0,739								
Уральский район																
Республика Башко рстан	0,752	0,818	0,802	0,960	0,784	0,824	0,762	0,748								
Удмуртская Республика	0,988	1,009	0,973	1,020	0,939	1,012	0,986	0,952								
Курганская область	0,721	0,845	0,762	0,945	0,820	0,881	0,769	0,654								
Оренбургская область	0,844	0,925	0,830	0,899	0,871	0,865	0,883	0,791								
Пермский край	0,825	0,875	0,859	1,061	0,857	0,913	0,862	0,770								
Свердловская область	0,847	0,901	0,891	0,936	0,849	0,928	0,865	0,809								
Челябинская область	0,892	0,966	0,920	1,028	0,936	0,951	0,969	0,943								
Западно-Сибирский район																
Республика Алтай	0,690	0,800	0,655	0,873	0,678	0,749	0,682	0,506								
Алтайский край	0,814	0,817	0,780	0,934	0,800	0,807	0,740	0,622								
Кемеровская обла сть	0,831	0,947	0,852	0,962	0,877	0,919	0,872	0,804								
Новосибирская область	0,822	0,893	0,803	0,985	0,847	0,864	0,847	0,748								
Омская область	0,879	1,021	0,896	0,980	0,967	0,938	0,939	0,858								
Томская область (южнее 60-параллели)	0,864	0,918	0,874	1,100	0,938	0,921	0,947	0,830								
Тюменская область (южнее 60-параллели)	0,952	1,002	1,006	0,994	0,988	1,058	1,042	0,974								
Тюменская область (севернее 60-пар.)*	1,132	1,191	1,197	1,182	1,174	1,258	1,239	1,158								
Восточно-Сибирский район																
Республика Бурятия	0,904	1,057	0,920	1,039	0,944	0,999	0,937	0,818								
Республика Тыва	0,807	0,979	0,818	0,954	0,857	0,923	0,839	0,698								
Республика Хакасия	0,782	0,900	0,797	0,904	0,870	0,915	0,821	0,709								
Красноярский край (южнее 60-параллели)	1,111	1,137	1,019	1,150	1,134	1,195	1,127	1,133								
Красноярский край (севернее 60-парал.)*	1,247	1,276	1,143	1,290	1,272	1,340	1,264	1,272								
Иркутская область (южнее 60-параллели)	0,902	0,952	0,900	1,160	0,930	0,949	0,904	0,807								
Иркутская область (севернее 60-парал.)	0,985	1,039	0,983	1,267	1,015	1,036	0,987	0,881								
Забайкальский край	1,018	1,102	0,991	1,071	0,989	1,095	0,972	0,888								
Дальневосточный район																
Республика Саха (Якутия) *	1,868	2,037	1,689	1,689	1,770	1,948	1,944	1,851								
Еврейская автономная область	0,937	1,010	0,910	0,957	0,932	0,981	0,922	0,843								
Приморский край	0,947	1,033	0,904	1,023	0,954	1,046	0,982	0,876								
Хабаровский край (южнее 55-параллели)	1,125	1,157	1,077	1,085	1,106	1,151	1,121	1,028								
Хабаровский край (севернее 55-параллели)	1,168	1,201	1,118	1,127	1,148	1,195	1,164	1,067								
Амурская область	1,188	1,230	1,076	1,181	1,137	1,167	1,149	1,106								
Камчатский край (южнее 55-параллели)	1,445	1,466	1,324	1,363	1,375	1,568	1,452	1,382								
Камчатский край (севернее 55-параллели)	1,541	1,563	1,412	1,453	1,465	1,672	1,547	1,473								
Магаданская область (южнее Поляр. круга)	2,094	2,015	1,711	1,701	1,835	1,976	1,928	2,192								
Сахалинская область	1,497	1,402	1,295	1,413	1,318	1,441	1,456	1,427								
Калининградская область	0,988	0,975	0,930	1,012	0,985	1,022	0,998	0,970								
Республика Крым	0,717	0,931	0,763	0,748	0,787	0,850	0,717	0,783								
г. Севастополь	0,715	0,938	0,758	0,738	0,783	0,870	0,703	0,769								

Корректирующие коэффициенты
и справочные данные



Информация, используемая для расчета индекса перехода на дату оценки

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

53

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Уральский район			Западно-Сибирский район			
	Пермский край	Свердловская область	Челябинская область	Республика Алтай	Алтайский край	Кемеровская область	Новосибирская область
01.01.1984	0,05830	0,06193	0,06528	0,08357	0,07439	0,06018	0,07244
01.01.1991	0,09440	0,08422	0,10532	0,13572	0,12120	0,09740	0,11768
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,137	1,145	1,100	1,144	1,260	1,066	1,117
2001 г.	1,292	1,424	1,394	1,491	1,453	1,345	1,390
2002 г.	1,728	1,732	1,673	1,876	1,933	1,522	1,809
2003 г.	2,053	2,034	1,943	2,236	1,976	1,855	2,240
2004 г.	2,412	2,347	2,215	2,599	2,274	2,141	2,615
2005 г.	2,823	2,723	2,617	3,081	2,720	2,558	3,094
2006 г.	3,372	3,317	3,261	3,850	3,414	3,209	3,854
2007 г.	3,970	3,877	3,851	4,547	4,039	3,824	4,529
2008 г.	4,717	4,505	4,589	5,408	4,807	4,552	5,387
2009 г.	5,293	4,968	4,973	5,753	5,011	4,725	5,748
2010 г.	5,790	5,113	5,532	5,009	4,940	4,903	6,050
2011 г.	5,751	5,009	5,780	6,588	5,239	5,184	6,004
2012 г.	6,730	5,928	7,154	7,487	6,265	6,136	6,807
2013 г.	7,052	7,164	6,467	8,075	7,215	6,991	6,175
2014 г.	8,141	7,334	8,843	8,051	7,534	7,161	8,250
2015 г.	8,356	7,481	9,684	8,130	7,816	7,300	8,501
2016 г.	8,730	7,815	10,111	8,616	8,272	7,723	8,917
2017 г.	9,106	8,258	9,977	9,108	8,693	8,321	9,139
2018 г.	9,200	8,466	10,082	9,457	8,801	8,896	9,746
2019 г.	9,582	8,730	10,451	9,787	9,064	9,303	10,129
1-й кв.	9,417	8,584	10,331	9,626	8,957	9,110	10,000
2-й кв.	9,515	8,657	10,391	9,704	9,017	9,216	10,072
3-й кв.	9,639	8,735	10,427	9,813	9,087	9,357	10,146
4-й кв.	9,737	8,901	10,616	9,924	9,193	9,519	10,297
2020 г.	9,803	8,944	10,664	9,973	9,235	9,570	10,347
1-й кв.	9,803	8,944	10,664	9,973	9,235	9,570	10,347
2-й кв.	9,881	9,017	10,724	10,042	9,293	9,645	10,422
июль	9,959	9,087	10,763	10,089	9,312	9,741	10,484
август	9,972	9,099	10,777	10,160	9,334	9,785	10,498
сентябрь	9,979	9,108	10,784	10,111	9,332	9,760	10,505
3-й кв.	9,979	9,097	10,774	10,101	9,323	9,752	10,498
4-й кв.							
2020 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	9,990	9,119	10,796	10,122	9,343	9,777	10,517
ноябрь	10,010	9,133	10,807	10,133	9,354	9,795	10,528
декабрь	10,026	9,147	10,818	10,144	9,366	9,812	10,540

Дата введения сметных цен, период	Западно-Сибирский район			Восточно-Сибирский район			
	Свердловская область	Тюменская область	Ханты-Мансийская область	Республика Тыва	Республика Хакасия	Красноярский край	Иркутская область
01.01.1984	0,06230	0,06399	0,04871	0,07274	0,09643	0,09893	0,09749
01.01.1991	0,10252	0,10356	0,07850	0,11963	0,09101	0,08501	0,09365
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,157	1,139	1,202	1,020	1,056	1,277	1,128
2001 г.	1,471	1,582	1,668	1,148	1,286	1,685	1,431
2002 г.	1,772	1,905	2,012	1,506	1,562	2,046	1,728
2003 г.	2,024	2,226	2,360	1,812	1,945	2,554	2,120
2004 г.	2,350	2,584	2,708	2,034	2,031	2,718	2,381
2005 г.	2,732	3,051	3,150	2,491	2,360	3,186	2,804
2006 г.	3,386	3,746	3,900	3,045	2,928	3,905	3,473
2007 г.	4,025	4,312	4,558	3,526	3,459	4,542	4,073
2008 г.	4,791	5,111	5,323	4,187	4,069	5,468	4,843
2009 г.	5,180	5,425	5,433	4,610	4,344	5,520	5,414
2010 г.	5,056	5,587	5,244	4,659	5,245	6,605	5,622
2011 г.	6,673	7,016	6,283	4,600	5,751	6,854	5,708
2012 г.	6,134	7,040	6,625	5,154	6,597	7,700	6,405
2013 г.	8,994	8,079	6,408	6,488	7,230	8,359	7,439
2014 г.	9,293	8,480	6,620	7,111	7,548	8,782	7,604
2015 г.	9,195	8,708	6,817	7,690	7,229	9,328	7,653
2016 г.	9,624	8,978	6,968	8,095	7,487	9,784	8,001
2017 г.	10,154	9,603	7,601	8,324	8,230	9,971	8,320
2018 г.	10,797	10,207	7,901	8,570	8,740	10,552	8,755
2019 г.	11,238	10,402	8,223	8,079	9,045	10,940	9,165
1-й кв.	11,045	10,340	8,071	8,724	8,587	10,644	8,982
2-й кв.	11,155	10,341	8,161	8,816	8,691	10,616	9,083
3-й кв.	11,306	10,377	8,270	8,930	9,097	10,809	9,229
4-й кв.	11,449	10,552	8,385	9,045	9,204	11,083	9,361
2020 г.	11,503	10,600	8,422	9,090	9,249	11,198	9,410
1-й кв.	11,503	10,600	8,422	9,090	9,249	11,198	9,410
2-й кв.	11,588	10,668	8,473	9,176	9,328	11,204	9,468
июль	11,667	10,716	8,515	9,254	9,408	11,249	9,559
август	11,663	10,729	8,525	9,277	9,421	11,255	9,573
сентябрь	11,669	10,736	8,531	9,293	9,428	11,272	9,578
3-й кв.	11,680	10,727	8,524	9,275	9,419	11,262	9,570
4-й кв.							
2020 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	11,705	10,749	8,541	9,303	9,444	11,283	9,590
ноябрь	11,720	10,762	8,551	9,322	9,460	11,295	9,603
декабрь	11,735	10,775	8,561	9,342	9,476	11,307	9,615



13.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика

«КОНЯ ВЕРНА»
ПРЕЗИДЕНТ РОО
ТАБАКОВА С. А.



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Табаковой Светланы Алексеевны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____
**Общероссийская
общественная организация «Российское
общество оценщиков»**
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 9 » июля 2007 г. за № 0003

Директор _____ **С.В. Васильев**
Федеральной регистрационной службы (подпись) (инициалы, фамилия)

12 июля 2007 г.
(дата)





А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Соловьев Максим Николаевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 860220139047

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

12 мая 2010 года, регистрационный № 006584

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



М.П.

Ю.В. Козырь

0001857 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18


Член Международной Федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)


Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)


Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации


Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Соловьева Максима Николаевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Соловьев Максим Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «12» мая 2010 г. за регистрационным номером 006584

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №002299-1 от 25.01.2018, Оценка недвижимости, действителен до 25.01.2021;
- №007747-2 от 29.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24 мая 2019 г.

Дата составления выписки 24 мая 2019 г.



Исполнительный директор


(подпись)

С.Д. Заякин



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7591R776/00884/1**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7591R776/00884/1 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются к настоящему Полису. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Соловьев Максим Николаевич
Адрес регистрации: г. Тюмень, ул. Андрея Бушуева д. 2 кв. 328

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «13» апреля 2021г. и действует до «12» апреля 2022г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.



/Пьянкова О.В./

Страхователь:

/Соловьев М.Н./

Место и дата выдачи полиса: г. Тюмень, «05» апреля 2021 г.



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1755052232

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «08» июля 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «ЗСК-центр» 625048, г. Тюмень, ул. Александра Матросова д.1 корпус 2/6, кабинет 12 р/с 40702810867100005036 в ПАО «Сбербанк» к/с 30101810800000000651 БИК 047102651 ИНН 7202187724
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.08.2020г. по 24 часа 00 минут 31.07.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.08.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	12 000 (Двадцать тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1755052232 от 08.07.2020г. - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002299-1

« 25 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Соловьеву Максиму Николаевичу

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

от « 25 » января 2018 г. № 43

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 2021 г.



МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации некоммерческой организации

Ассоциация «Русское общество оценщиков»

105066, Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2А, строение 1, офис 5

Решение о государственной регистрации некоммерческой организации при создании принято «14» июля 2020 г. Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

Запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц «17» июля 2020 г. за основным государственным регистрационным номером:

1	2	0	7	7	0	0	2	4	0	8	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Исполняющий обязанности начальника
Главного управления Министерства юстиции
Российской Федерации по Москве



М.А. Мезенцева

Учетный N

7	7	1	4	0	6	4	3	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата выдачи «22» июля 2020 г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733

✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sraroo.ru | Web: www.sraroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Исх. № 1475 /320-РО
от «27» июля 2020 г.

Членам РОО

Информационное письмо

Общим собранием членов Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» (РОО) 3 октября 2019 года было принято решение о реорганизации РОО в форме преобразования в Ассоциацию. 26 марта 2020 года на Общем собрании было утверждено наименование Ассоциации - «Русское общество оценщиков».

Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) 22 июля 2020 года была зарегистрирована Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

Настоящим письмом сообщаем, что с 22 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).

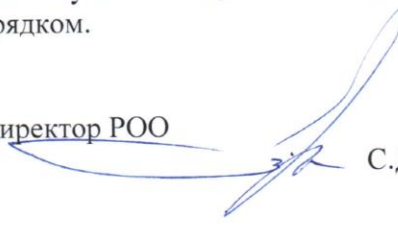
С 22 июля 2020 года при оформлении отчета об оценке, оценщики - члены РОО должны указывать в разделе «членство в саморегулируемой организации оценщиков» новое наименование РОО: «Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Новые уставные документы Ассоциации «Русское общество оценщиков» размещены на сайте РОО в разделе «Раскрытие информации».

Свидетельство о членстве в РОО нового образца будет направлено всем членам РОО по электронной почте в течение 30 дней.

Выписки из реестра членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» вы можете заказывать в РОО установленным порядком.

Исполнительный директор РОО


С.Д.Заякин



13.4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Задание на оценку

2. Права на объект оценки

Имущественные права на объект оценки: собственность

3. Цель оценки

Определение рыночной стоимости объектов оценки.

4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

4.1. Предполагаемое использование результатов оценки – для определения стоимости передачи в аренду.

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

4.3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием или дополнительными соглашениями (в письменной форме);

4.4. Оценщик принимает финансовую, техническую и иную информацию, предоставленную Заказчиком и Центром, как есть и не несет ответственности за ее достоверность;

4.5. В отчете об оценке объекта оценки могут быть предусмотрены иные дополнительные допущения и ограничения.

5. Вид стоимости

Вид стоимости: Оценке подлежит рыночная стоимость.

6. Срок проведения оценки

6.1. Началом срока проведения оценки считается дата предоставления Заказчиком всей необходимой для оценки информации (документации), по запросу Исполнителя.

6.2. Проведение оценки по настоящему Договору осуществляется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента выполнения условий п.6.1

7. Сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку

Оценку объекта оценки будет проводить:

Фамилия, имя, отчество оценщика	Соловьев Максим Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный номер 006584, дата вступления 12.05.2010 года ООО «РОО» включена в ЕГРСОО 9 июля 2007 года №0003

6

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в ОАО «АльфаСтрахование» №7591R/776/00884/1 от 05 апреля 2021 года. Страховая сумма
---	---

