



350004 г. Краснодар, ул. Кожевенная, 42, оф.103
тел./факс (861) 221-06-22
e-mail: partner-ocenka@mail.ru

Выписка из реестра "Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков», регистрационный № 00961 в ЕГР СРО, дата выдачи – 12 февраля 2019 г.;

Договор (полис) № 210001/18/04329/9326001 страхования ответственности оценщиков от 18.12.2018 г.

Договор (полис) № 210001/18/01796/9319002 страхования ответственности оценщиков от 09 июля 2018 г., страхователь ООО «Партнеръ», период страхования с 01.08.2018 г. по 31.07.2019 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 003385-1 от 13 февраля 2018 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 003386-2 от 13 февраля 2018 г.

ОТЧЕТ № 2073-012208

об оценке рыночной арендной платы и рыночной стоимости трансформаторных подстанций, кабельных линий и оборудования, принадлежащих ООО «Новер»

Дата оценки – 25.06.2019 г.
Дата составления отчета – 12.11.2019 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Новер»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Партнеръ»

Краснодар 2019 г.

«12» ноября 2019 года
Внешнему управляющему ООО «Новер»
Титову А.В.

Уважаемый Андрей Владимирович!

На основании договора № 2335/19 от 04.07.2019 г. оценщиком ООО «Партнеръ» была произведена оценка рыночной арендной платы и рыночной стоимости трансформаторных подстанций, кабельных линий и оборудования, принадлежащих ООО «Новер».

Оценка произведена по состоянию на 25 июня 2019 года.

Настоящая оценка выполнена в соответствии с:

1. Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с изменениями от 29 июля 2017 г.

2. Федеральными стандартами:

«Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России 20.05.2015 N 297;

«Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298;

«Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;

«Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

«Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328;

(далее – Федеральные стандарты оценки)

3. Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО РАО:

- СРО РАО стандарт 001 «Общие положения» от 06 октября 2015 г.
- СРО РАО стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 06 октября 2015 г.
- СРО РАО стандарт 003 «Цель оценки и виды стоимости» от 06 октября 2015 г.
- СРО РАО стандарт 004 «Требования к отчету об оценке» от 06 октября 2015 г.
- СРО РАО стандарт 006 «Оценка недвижимости» от 06 октября 2015 г.
- СРО РАО стандарт 009 «Оценка стоимости машин и оборудования» от 06 октября 2015 г.

Основываясь на собственном опыте и профессиональной квалификации, оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость трансформаторных подстанций, кабельных линий и оборудования, принадлежащих ООО «Новер», составляет на дату оценки:

**5 985 318 (пять миллионов девятьсот восемьдесят пять тысяч триста восемнадцать)
рублей¹, в том числе:**

№	Наименование	Технические характеристики	Кол-во,	Год	Рыночная
---	--------------	----------------------------	---------	-----	----------

¹ п. 15. ст. 146 НК РФ, устанавливающий особенности налогообложения при реализации на территории РФ имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ банкротами, утратит силу (ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ» № 366-ФЗ). Т.е. НДС от реализации имущества отмен и банкротными предприятиями не уплачивается.

n/n	объекта оценки		шт./ длина, км	ввода в эксплу тацию	стоимость объекта оценки, руб.
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2678п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3					
1	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 2БКТП, площадью 20,6 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:8			2013	541 667
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2013	170 308
3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2013	170 308
4	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,420	2013	214 669
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,420	2013	214 669
6	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2013	138 264
7	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А	2	2013	16 681
8	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А	4	2013	26 615
9	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А	8	2013	3 712
10	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-10 Ин-1000А с РЗА-РТ40	2	2013	89 918
11	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	2013	917
12	Q1;Q2	Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А	2	2013	14 496
13	QF,QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛЗ Ин= 2000А	3	2013	202 273
14	Q3	Рубильник РЕ19-41 Ин-2000 А	1	2013	14 730
15	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	2013	3 675
16	Р1-Р2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	5	2013	27 547
17	А	Амперметр Э8030 150/5А	2	2013	604
18	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 Ин-400 А	6	2013	9 708
19	FU	Предохранитель ПН-4 Ин-400 А	8	2013	13 109
Итого					1 873 870
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2679п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3					
1	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 3БКТП, площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:3459			2011	700 432
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2011	163 641
3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2011	163 641
4	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2011	163 641
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,380	2011	186 621
6	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,380	2011	186 621
7	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2011	132 851
8	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А	2	2011	16 028
9	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А	4	2011	25 573
10	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А	8	2011	3 567
11	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-	2	2011	86 398

		10 In-1000A с P3A-PT40			
12	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	2011	881
13	Q1; Q2	Рубильник РЕ19-45 In 2500 А	2	2011	13 929
14	QF, QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛ3 In= 2000А	3	2011	194 354
15	Q3	Рубильник РЕ19-41 In-2000 А	1	2011	14 153
16	TA7-TA12	Трансформатор тока ТШП- 0,66 2000/5А	6	2011	3 531
17	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	6	2011	31 763
18	A	Амперметр Э8030 150/5А	2	2011	580
19	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 In-400 А	6	2011	9 328
20	FU	Предохранитель ПН-4 In-400 А	8	2011	12 596
Итого					2 110 129
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2680п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Дзержинского 64/2					
1	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция ЗБКТП, площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139098:639			2009	700 432
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	163 641
3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	163 641
4	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	163 641
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБЛ 3Х240	0,280	2009	137 510
6	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБЛ 3Х240	0,280	2009	137 510
7	TA1-TA6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2009	132 851
8	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 In-630А	2	2009	16 028
9	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 In-400А	4	2009	25 573
10	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А	8	2009	3 567
11	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР- 10 In-1000А с P3A-PT40	2	2009	86 398
12	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	2009	881
13	Q1;Q2	Рубильник РЕ19-45 In 2500 А	2	2009	13 929
14	QF,QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛ3 In= 2000А	3	2009	194 354
15	Q3	Рубильник РЕ19-41 In-2000 А	1	2009	14 153
16	TA7-TA12	Трансформатор тока ТШП- 0,66 2000/5А	6	2009	3 531
17	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	4	2009	21 175
18	A	Амперметр Э8030 150/5А	2	2009	580
19	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 In-400 А	6	2009	9 328
20	FU	Предохранитель ПН-4 In-400 А	8	2009	12 596
Итого					2 001 319

Рыночная арендная плата за трансформаторные подстанции (Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2678п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.

Краснодар, пр. им. Репина, 3; Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2679п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3 и Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2680п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Краснодар, ул. им. Дзержинского 64/2), принадлежащие ООО «Новер», составляет на дату оценки, округленно:

50 000 (пятьдесят тысяч) рублей в месяц

С уважением,
генеральный директор
ООО «Партнеръ»

Е.Н. Брусова



СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

1. Общие сведения	7
1.1 Задание на оценку	7
1.2 Основные факты и выводы	10
1.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	10
1.4 Термины и определения, используемые в отчете	11
2. Допущения и ограничивающие условия.....	13
3. Стандарты оценки.....	15
4. Цель и задачи оценки	15
5. Имущественные права.....	16
6. Процесс оценки.....	18
7. Анализ рынка, других внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	18
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок недвижимого имущества	18
7.1.1 Социально-экономическая ситуация в России в апреле 2019 года.....	19
7.1.2 Об итогах социально-экономического развития Краснодарского края в 1 квартале 2019 года.....	24
7.2. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.....	25
7.2.1. Анализ рынка недвижимого имущества (трансформаторных подстанций).	27
7.2.2 Анализ рынка промышленного оборудования.....	28
8. Характеристика объекта оценки.....	33
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	38
10 Расчеты стоимости в рамках выбранных подходов к оценке	38
10.1 Описание существующих подходов к оценке	39
10.2. Оценка на основе затратного подхода	42
11. Согласование полученных результатов оценки.....	77
12. Определение рыночной арендной платы за недвижимое имущество с оборудованием (в том числе кабельные линии)	77
12. Заключение об итоговой рыночной стоимости оцениваемого имущества.	82
13. Заявление о соответствии (сертификат стоимости).....	85
14. Список использованных источников	86
Приложение № 1 – Объекты-аналоги	87
Приложение № 2 – Копии документов, предоставленные Заказчиком	95
Приложение № 3 – Фотографии объектов оценки	107
Приложение № 4 – Документы Оценщика.....	110

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Таблица №1.Задание на оценку

Объект оценки:	– Недвижимое имущество с оборудованием – Арендная плата за недвижимое имущество с оборудованием
Наименование и месторасположение оцениваемого имущества:	И. <u>Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2678п (в том числе кабельные линии и оборудование), расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3:</u> 1) Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 2БКТП, площадью 20,6 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:8 2) Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ– 2 шт. 3) Кабельная линия КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240 протяженностью 0,420 км. 4) Кабельная линия КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240 протяженностью 0,420 км. 5) Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А – 6 шт. 6) Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А – 2 шт. 7) Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А – 4 шт. 8) Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А – 8 шт. 9) Вакуумный выключатель ВВР-10 Ин-1000А с РЗА-РТ40 – 2 шт. 10) Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4 – 6 шт. 11) Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А – 2 шт. 12) Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛЗ Ин= 2000А – 3 шт. 13) Рубильник РЕ19-41 Ин-2000 А – 1 шт. 14) Трансформатор тока ТПП-0,66 2000/5А – 6 шт. 15) Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05 – 5 шт. 16) Амперметр Э8030 150/5А – 2 шт. 17) Рубильник РПС-4 Ин-400 А – 6 шт. 18) Предохранитель ПН-4 Ин-400 А 8 шт. II. <u>Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2679п (в том числе кабельные линии и оборудование), расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3:</u> 1) Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 3БКТП, площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:3459 2) Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ– 3 шт. 3) Кабельная линия КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240 протяженностью 0,380 км. 4) Кабельная линия КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240 протяженностью 0,380 км. 5) Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А -6 шт. 6) Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А – 2 шт. 7) Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А – 4 шт. 8) Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А – 8 шт. 9) Вакуумный выключатель ВВР-10 Ин-1000А с РЗА-РТ40 – 2 шт. 10) Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4 – 6 шт. 11) Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А – 2 шт.

	12) Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛЗ Ин= 2000А – 3 шт. 13) Рубильник РЕ19-41 Ин-2000 А – 1 шт. 14) Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А – 6 шт. 15) Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05 – 6 шт. 16) Амперметр Э8030 150/5А – 2 шт. 17) Рубильник РПС-4 Ин-400 А – 6 шт. 18) Предохранитель ПН-4 Ин-400 А – 8 шт. III. Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2680п (в том числе кабельные линии и оборудование), расположенная по адресу: <u>Российская Федерация, Краснодарский край, г.Краснодар, ул. им. Дзержинского 64/2:</u> 1) Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция ЗБКТП, площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139098:639 2) Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ– 3 шт. 3) Кабельная линия КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240 протяженностью 0,280 км. 4) Кабельная линия КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240 протяженностью 0,280 км. 5) Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А – 6 шт. 6) Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А – 2 шт. 7) Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А – 4 шт. 8) Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А – 8 шт. 9) Вакуумный выключатель ВВР-10 Ин-1000А с РЗА-РТ40 – 2 шт. 10) Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4 – 6 шт. 11) Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А – 2 шт. 12) Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛЗ Ин= 2000А – 3 шт. 13) Рубильник РЕ19-41 Ин-2000 А – 1 шт. 14) Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А – 6 шт. 15) Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05 – 4 шт. 16) Амперметр Э8030 150/5А – 2 шт. 17) Рубильник РПС-4 Ин-400 А – 6 шт. 18) Предохранитель ПН-4 Ин-400 А – 8 шт. Более подробное описание объектов оценки в п.8 настоящего отчета.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Оцениваемые объекты принадлежат на праве собственности ООО «Новер», согласно: – Выписки из ЕГРН № 23/261/002/2017-7486 от 18.09.2017 г. – Выписки из ЕГРН № 23/261/002/2017-7487 от 18.09.2017 г. – Выписки из ЕГРН № 23/261/002/2017-7485 от 18.09.2017 г. Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы на кабельные линии и оборудование трансформаторных подстанций Заказчиком не предоставлены, перечень кабельных линий и оборудования трансформаторных подстанций принят в соответствии с Заданием на оценку (Приложение № 1 к договору на проведение оценки № 2335/19 от 04.07.2019 г.)
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Новер» (ООО «Новер»), ИНН 2308082384, КПП 091701001, ОГРН 1022301218829, дата присвоения ОГРН – 23 декабря 2002 г., дата регистрации – 28.12.2001 г. Юридический адрес: 369000, республика Карачаево-Черкесская, город Черкесск, площадь Кирова, дом 21а, помещение 13

Документы, предоставленные Заказчиком для выполнения оценки:	– Выписки из ЕГРН № 23/261/002/2017-7486 от 18.09.2017 г. – Выписки из ЕГРН № 23/261/002/2017-7487 от 18.09.2017 г. – Выписки из ЕГРН № 23/261/002/2017-7485 от 18.09.2017 г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов оценки и определение рыночной арендной платы за объекты оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Консультирование Заказчика относительно величины рыночной стоимости/рыночной арендной платы с целью совершения сделки или иных действий в ходе внешнего управления. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки:	25.06.2019 года
Дата составления отчета:	12.11.2019 года
Срок проведения оценки:	25.06.2019 г. – 12.11.2019 г.
Дата осмотра объектов оценки:	25.06.2019 года
Степень детализации осмотра:	Частичный осмотр
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:	Права на оцениваемые объекты считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Количественные показатели Объектов оценки определяются на основе предоставленной Заказчиком документации. Степень обследования объекта оценки: осмотр всех элементов объекта оценки доступных для визуального осмотра. Исполнитель не проводит специальных экспертиз оцениваемых объектов. Финансово экономические показатели, предоставляемые Заказчиком для проведения оценки, считаются достоверными, используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской) проверки. В данном отчете не приведено суждение оценщика о возможных интервалах полученной стоимости недвижимого имущества, так как в задании на оценку заказчиком не было поставлено такой задачи. Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы на кабельные линии и оборудование трансформаторных подстанций Заказчиком не предоставлены, перечень кабельных линий и оборудования трансформаторных подстанций принят в соответствии с Заданием на оценку (Приложение № 1 к договору на проведение оценки № 2335/19 от 04.07.2019 г.) При расчетах принимается следующее допущение: права на оцениваемое имущество считаются полностью соответствующими действующему законодательству, оформленными в предусмотренном порядке надлежащим образом, а также свободными от каких-либо обременений и ограничений (ареста, залога, правопритязаний и т.п.), а все расчеты искомых стоимостей произведены с учетом вышеизложенного условия.
Класс собственности:	Специализированная собственность, т.е. собственность, на которую не существует спрос со стороны широкого круга экономических субъектов.
Принципы оценки	- Наилучшее и наиболее эффективное использование; - Замещение; - Спрос и предложение; - Ожидание

Первоначальная балансовая стоимость объектов оценки, руб.:	Данные не предоставлены
Остаточная балансовая стоимость объектов оценки, руб.:	Данные не предоставлены
Обременение объекта	Наличие обременений документально не подтверждено в отношении объектов оценки, поэтому оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений

1.2 Основные факты и выводы

Таблица №2.- Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор № 2335/19 от 04.07.2019 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объектами оценки в настоящем отчете являются трансформаторные подстанции с оборудованием, кабельные линии. Оцениваемая собственность является специализированной. Более подробное описание объектов оценки в п.8 настоящего отчета.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке имущества, принадлежащего ООО «Новер»:	
Затратный подход:	5 985 318 руб. (рыночная стоимость) 50 000 руб. (арендная плата)
Сравнительный подход:	Не применялся
Доходный подход:	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества:	5 985 318 (пять миллионов девятьсот восемьдесят пять тысяч триста восемнадцать) рублей
Итоговая величина рыночной арендной платы за оцениваемое имущество:	50 000 (пятьдесят тысяч) рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета. В соответствии с договором на оценку № 2335/19 от 04.07.2019 г. в Отчете об оценке указывается итоговый результат оценки стоимости объектов оценки без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

1.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица №3.- Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик, сведения о Заказчике	Общество с ограниченной ответственностью «Новер» (ООО «Новер»), ИНН 2308082384, КПП 091701001, ОГРН 1022301218829, дата присвоения ОГРН – 23 декабря 2002 г., дата регистрации – 28.12.2001 г. Юридический адрес: 369000, республика Карачаево-Черкесская, город Черкесск, площадь Кирова, дом 21а, помещение 13
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Партнер» (ООО «Партнер»), ИНН 2310099900, ОГРН 1052305686190, дата присвоения ОГРН – 27.02.2006 г., дата регистрации – 30.01.2005 г.
Местонахождение юридического лица:	350004, Краснодар, ул. Кожевенная, 42, оф.103
Местонахождение оценщика	350004, Краснодар, ул. Кожевенная, 42, оф. 103

Контактный телефон, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	тел./факс (861) 221-06-22, 350004 г. Краснодар, ул. Кожевенная, 42, оф. 103 e-mail: partner-ocenka@mail.ru
Оценщик, работающий на основании трудового договора и выполняющий настоящий отчет:	Бурсова Елена Николаевна: – Диплом ПП №148551 от 13.02.2002 г. «Оценка недвижимости, объектов интеллектуальной собственности, движимого имущества, предприятия (бизнеса)», свидетельство о повышении квалификации в МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова №68-5с от 28.02.2005 г., свидетельство о повышении квалификации в НЧОУ ВПО Южный институт менеджмента № 073-Г от 22.09.2008 г., удостоверение о повышении квалификации в ЧОУ ВПО Южный институт менеджмента № 232401064983 от 11.06.2014 г); – Диплом о профессиональной переподготовке в ЧОУ ВПО Южный по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» №232401065381 от 11.06.2014г.; – Договор (полис) № 210001/18/04329/9326001 страхования ответственности оценщиков от 18.12.2018 г. Срок действия полиса 19.12.2018 г. по 18.12.2019 г. Страховая сумма 300 000 руб.; – Выписка из реестра "Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков» № 00961 от 12 февраля 2019 г.; – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 003385-1 от 13 февраля 2018 г. – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 003386-2 от 13 февраля 2018 г. – Стаж работы в оценочной деятельности с 2000 года.
Информация о привлекаемых специалистах	Иные специалисты и организации не привлекались
Данные о страховании юридического лица	Договор (полис) № 210001/18/01796/9319002 страхования ответственности оценщиков от 09 июля 2018 г., страхователь ООО «Партнеръ», период страхования с 01.08.2018 г. по 31.07.2019 г. Страховая сумма 5 000 000 руб.

1.4 Термины и определения, используемые в отчете

Оценка – процесс определения качества, ценности или полезности объекта оценки, который может реализовываться в виде формирования мнения профессионального оценщика относительно стоимости объекта оценки без приведения расчетов и обоснований; анализа или обзора рынков движимого имущества без вывода о ценности конкретного объекта оценки в денежном выражении; расчета ценности объекта оценки с определением его стоимости в денежном выражении с соответствующим исследованием конъюнктуры рынков движимого имущества, приведением обоснований, примененным методикам и правилам, а также с составлением письменного отчета установленной формы.

Цена объекта – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки

Стоимость объекта - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

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

Объект оценки (недвижимое имущество) – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (ФСО 7)

Объект оценки (движимое имущество) – отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности (далее машины и оборудование) (ФСО №10)

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.

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

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

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

Аренда – материальный наем; контракт, по которому собственник (арендодатель) передает арендатору в срочное владение и использование имущество (арендуемые активы), нужное для самостоятельного ведения хозяйственной деятельности за подобающую (арендную) плату. контрактом о аренде может быть предусмотрена возможность выкупа арендуемого имущества. Различают краткосрочную аренду (рентинг), среднесрочную аренду (хайринг) и долгосрочную аренду (лизинг). По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и использование либо во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, приобретенные арендатором в итоге использования арендованного имущества в согласовании с контрактом, индивидуальности правового регулирования контракта аренды предусмотрены главой 34 ГК РФ. аренду могут быть переданы земельные участки и остальные обособленные природные объекты, компании и остальные имущественные комплексы, строения, сооружения, оборудование,

транспортные средства и остальные вещи, которые не теряют собственных натуральных параметров в процессе их использования (неупотребляемые вещи).

Арендатор – Временно занимающий здание или его часть по договору Аренды с собственником здания (Арендодателем) в течение определенного периода времени (Срока аренды) за определенную плату (Арендная плата). Арендатор, съемщик лицо или компания, получающая право пользоваться недвижимостью на основании арендного договора, подписанного владельцем и арендатором. Аренда обычно охватывает ограниченный период времени и предоставляется на основании регулярного (обычно ежемесячного) внесения арендной платы.

2. Допущения и ограничивающие условия

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в отчете целях.

Ни одна из Сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в договоре на оценку.

Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом №135 от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В соответствии со ст. 218 ГК РФ собственником настоящего Отчета на дату оценки является Оценочная компания «Партнерь». Право собственности на настоящий Отчет переходит к Заказчику оценки только после поступления на расчетный счет (в кассу) оценочной компании в полном объеме оплаты за выполненную работу согласно договору на оценку.

Положения об ответственности.

В своих действиях Оценщик выступил как независимый исполнитель.

При этом независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии со ст.16 ФЗ №135.

При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предъявленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости объекта оценки.

Настоящая оценка выполнена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, № 7, №10, Внутренними стандартами и правилами СРО РАО.

Освобождение от ответственности.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу объекта или оцениваемого имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Описание имущества.

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на оцениваемое имущества предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Недвижимое имущество оценивается свободным, от каких-то бы то ни было прав удержания имущества и долговых

обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете.

При определении рыночной стоимости не учитываются существующие обременения, так как в соответствии с ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)» при определении первоначальной рыночной стоимости при проведении торгов в рамках конкурсного управления с объекта снимаются все аресты и обременения.

Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

Скрытые характеристики и дефекты.

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые возможно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации и спецификаций.

Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

Заключительные положения.

Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных данных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее, Оценщик не может принимать на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждения Оценщика.

Дата проведения оценки в рамках настоящего отчета установлена по дате осмотра и проверки всех объектов оценки согласно договору оценки.

Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

Заключение о стоимости, содержащееся в отчете относится к объекту оценки, описанному в разделе 8 настоящего отчета, в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ).

Конфиденциальность.

Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Оценщик проводит все необходимые меры по охране конфиденциальности информации согласно ст. 10 Закона «О коммерческой тайне» от 29 июля 2004 г. №98-ФЗ. Информация, содержащаяся в отчете об оценке, которая составляет коммерческую тайну, может быть

предоставлена органам государственной власти по мотивированному требованию (ст.6 вышеуказанного Закона).

3. Стандарты оценки

Стандарты, использованные для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»
6. Внутренние стандарты и правила СРО РАО
 - СРО РАО стандарт 001 «Общие положения» от 06 октября 2015 г.
 - СРО РАО стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 06 октября 2015 г.
 - СРО РАО стандарт 003 «Цель оценки и виды стоимости» от 06 октября 2015 г.
 - СРО РАО стандарт 004 «Требования к отчету об оценке» от 06 октября 2015 г.
 - СРО РАО стандарт 006 «Оценка недвижимости» от 06 октября 2015 г.
 - СРО РАО стандарт 009 «Оценка стоимости машин и оборудования» от 06 октября 2015 г.

Согласно ст. 15 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности его требования, другие федеральные законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Применяемые официальные документы:

1. Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с посл. изменениями;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);

4. Цель и задачи оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки.

Предполагаемое использование – консультирование Заказчика относительно величины рыночной стоимости с целью совершения сделки или иных действий в ходе внешнего управления.

Для целей настоящего Отчета под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Приведенное понятие рыночной стоимости полностью соответствует законодательству РФ

Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

5. Имущественные права

Оценщик осуществил сбор и анализ информации об объектах оценки, включая правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки.

Недвижимое имущество с оборудованием:

I. Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2678п (в том числе кабельные линии и оборудование), расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3:

- 1) Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 2БКТП, площадью 20,6 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:8
- 2) Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ– 2 шт.
- 3) Кабельная линия КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240 протяженностью 0,420 км.
- 4) Кабельная линия КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240 протяженностью 0,420 км.
- 5) Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А – 6 шт.
- 6) Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А – 2 шт.
- 7) Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А – 4 шт.
- 8) Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А – 8 шт.
- 9) Вакуумный выключатель ВВР-10 Ин-1000А с РЗА-РТ40 – 2 шт.
- 10) Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4 – 6 шт.
- 11) Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А – 2 шт.
- 12) Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛЗ Ин= 2000А – 3 шт.
- 13) Рубильник РЕ19-41 Ин-2000 А – 1 шт.
- 14) Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А – 6 шт.
- 15) Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05 – 5 шт.
- 16) Амперметр Э8030 150/5А – 2 шт.
- 17) Рубильник РПС-4 Ин-400 А – 6 шт.
- 18) Предохранитель ПН-4 Ин-400 А 8 шт.

II. Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2679п (в том числе кабельные линии и оборудование), расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3:

- 1) Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 3БКТП, площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:3459
- 2) Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ– 3 шт.
- 3) Кабельная линия КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240 протяженностью 0,380 км.
- 4) Кабельная линия КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240 протяженностью 0,380 км.
- 5) Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А -6 шт.
- 6) Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А – 2 шт.
- 7) Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А – 4 шт.
- 8) Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А – 8 шт.
- 9) Вакуумный выключатель ВВР-10 Ин-1000А с РЗА-РТ40 – 2 шт.
- 10) Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4 – 6 шт.
- 11) Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А – 2 шт.
- 12) Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛЗ Ин= 2000А – 3 шт.
- 13) Рубильник РЕ19-41 Ин-2000 А – 1 шт.
- 14) Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А – 6 шт.
- 15) Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05 – 6 шт.
- 16) Амперметр Э8030 150/5А – 2 шт.
- 17) Рубильник РПС-4 Ин-400 А – 6 шт.
- 18) Предохранитель ПН-4 Ин-400 А – 8 шт.

III. Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2680п (в том числе кабельные линии и оборудование), расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Дзержинского 64/2:

- 1) Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция ЗБКТП, площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139098:639
- 2) Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ– 3 шт.
- 3) Кабельная линия КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240 протяженностью 0,280 км.
- 4) Кабельная линия КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240 протяженностью 0,280 км.
- 5) Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А – 6 шт.
- 6) Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А – 2 шт.
- 7) Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А – 4 шт.
- 8) Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А – 8 шт.
- 9) Вакуумный выключатель ВВР-10 Ин-1000А с РЗА-РТ40 – 2 шт.
- 10) Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4 – 6 шт.
- 11) Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А – 2 шт.
- 12) Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛЗ Ин= 2000А – 3 шт.
- 13) Рубильник РЕ19-41 Ин-2000 А – 1 шт.
- 14) Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А – 6 шт.
- 15) Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05 – 4 шт.
- 16) Амперметр Э8030 150/5А – 2 шт.
- 17) Рубильник РПС-4 Ин-400 А – 6 шт.
- 18) Предохранитель ПН-4 Ин-400 А – 8 шт.

Оцениваемые объекты принадлежат на праве собственности ООО «Новер», согласно:

- Выписки из ЕГРН № 23/261/002/2017-7486 от 18.09.2017 г.
- Выписки из ЕГРН № 23/261/002/2017-7487 от 18.09.2017 г.
- Выписки из ЕГРН № 23/261/002/2017-7485 от 18.09.2017 г.

Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы на кабельные линии и оборудование трансформаторных подстанций Заказчиком не предоставлены, перечень кабельных линий и оборудования трансформаторных подстанций принят в соответствии с Задаaniem на оценку (Приложение № 1 к договору на проведение оценки №2332/19 от 04.08.2019 г.)

Право собственности

Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Арендная плата – это форма экономических отношений равноправных партнеров (собственника и арендатора) по распределению вновь созданной стоимости в процессе использования арендованного имущества. Она выполняет функции возмещения стоимости объекта недвижимости, накопления, стимулирования трудовой активности, перераспределения доходов и выступает одной из экономических форм реализации права собственности.

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;

- 3) предоставления арендатором определенных услуг;
- 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Для выполнения оценочных работ Заказчик предоставил следующие документы и сведения (Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки):

- Выписки из ЕГРН № 23/261/002/2017-7486 от 18.09.2017 г.
- Выписки из ЕГРН № 23/261/002/2017-7487 от 18.09.2017 г.
- Выписки из ЕГРН № 23/261/002/2017-7485 от 18.09.2017 г.

Ограничение (обременение) права. Наличие обременений документально не подтверждено в отношении объектов оценки, поэтому оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.

6. Процесс оценки

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых подходов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные по оцениваемому объекту. Был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя затратный, сравнительный и доходный подходы (или обосновать отказ от их применения).

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить итоговую стоимость имущества на основании данных тех подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Процедура оценки включала:

1. Определение цели и задачи оценки.
2. Сбор и анализ исходных данных.
3. Описание технических характеристик объектов оценки;
4. Сбор необходимой информации для расчета рыночной стоимости объектов оценки;
5. Анализ рынка, других внешних факторов влияющих на стоимость объектов оценки.
6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки
7. Использование затратного подхода к оценке объектов оценки;
8. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки;
9. Составление развернутого письменного отчета.

7. Анализ рынка, других внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок недвижимого имущества

Согласно **ФСО № 3** в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведены краткие обзоры социально-экономической ситуации в России и в Краснодарском крае, а также отраслевые обзоры рынка.

7.1.1 Социально-экономическая ситуация в России в апреле 2019 года²

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.

В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года³

Валовой региональный продукт

Ожидается, что в 2018 г. более половины (52,1 %) суммарного объема ВРП сформируют 10 субъектов Российской Федерации: г. Москва и г. Санкт-Петербург, Московская и Свердловская

²http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7/190507_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7

³<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593>

области, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра и Ямало-Ненецкий автономный округ, Краснодарский и Красноярский края, Республика Татарстан.

По оценке, среди субъектов Российской Федерации наиболее высокие темпы роста производства ВРП по итогам 2018 г. продемонстрируют Еврейская автономная область – 9,1 %, Ненецкий автономный округ – 5,8 %, г. Севастополь – 5,1 %, Республика Мордовия – 5,1 %, Ульяновская область – 5,0 %.

Ожидается, что в 2018 году уровня производства ВРП по сравнению с предыдущим годом не достигнут 4 субъекта Российской Федерации – Чеченская Республика (-2,5 %) и Республика Ингушетия (-2,2 %), Костромская (-2,3 %) и Сахалинская области (-1,3 %). В Республике Северная Осетия – Алания уровень ВРП останется на уровне 2017 года.

На протяжении всего прогнозного периода ожидается рост ВРП в большинстве регионов, за исключением некоторых субъектов Российской Федерации. В 2019 году спад ожидается в 4 регионах – Удмуртской (-1,7 %) и Чеченской республиках (-0,1 %), Республике Ингушетия (-1,8 %) и Сахалинской области (-8,0 %), к концу 2024 г. отрицательная динамика ВРП ожидается в двух регионах: в Республике Ингушетия (-0,8 %) и в Сахалинской области (-0,5 %). Среднее значение сокращения темпов ВРП в 2019-2024 гг. в Сахалинской области составит 2,0 %, в Республике Ингушетия – 0,8 %.

Максимальные темпы роста ВРП по итогам прогнозного периода продемонстрируют Амурская область (в среднем – 7,6 %), Чукотский автономный округ (в среднем – 6,7 %), Иркутская область (в среднем – 5,2 %), Ульяновская область (в среднем – 4,8 %), Ярославская область (в среднем – 4,2 %).

Промышленное производство

В январе-июне 2018 г. во всех федеральных округах наблюдался рост объемов промышленного производства. При этом наибольшего прироста объемов промышленного производства по сравнению с январем-июнем 2017 г. среди федеральных округов достигли Центральный (на 9,0 %), Южный (на 6,7 %) и Уральский (на 4,8 %) федеральные округа.

На уровне субъектов Российской Федерации рост промышленного производства в январе-июне 2018 г. наблюдался в 56 субъектах Российской Федерации, из них прирост на 20 % и более к аналогичному периоду 2017 года зафиксирован в Ростовской и Астраханской областях.

Среди 29 субъектов Российской Федерации, в которых промышленное производство по итогам января-июня 2018 г. сократилось, наибольшее падение имело место в Ненецком автономном округе (на 10,7 %), Республике Адыгея (на 7,6 %), Удмуртской Республике (на 7,3 %).

По итогам 2018 года рост промышленного производства ожидается в 75 регионах, при этом максимальный рост будут демонстрировать Ростовская область (на 16,8 %), Еврейская автономная область (на 15,1 %) и Астраханская область (на 9,4 %).

Одни из самых низких значений объема промышленного производства ожидаются в Чукотском автономном округе (-4,8 %), Чеченской Республике (-3,0 %), Ненецком автономном округе (-2,7 %).

На протяжении всего среднесрочного прогнозного периода (2019-2024 гг.), рост промышленного производства ожидается в 79 регионах, при этом максимальную динамику будут демонстрировать республики Ингушетия (в среднем – на 13,4 %), Дагестан (в среднем – на 11,6 %), Амурская область (в среднем – на 8,3 %), Республика Алтай (в среднем – на 8,0 %), Московская область (в среднем – на 7,7 %). Спад промышленного производства по итогам 2019-2024 гг. ожидается в Карачаево-Черкесской Республике (в среднем по итогам 2019-2024 гг. – на 1,2 %), Сахалинской области (на 1,0 %), Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (на 0,5 %) и Удмуртской Республике (на 0,5 %).

К 2024 году рост промышленного производства ожидается во всех регионах, за исключением Ханты-Мансийского автономного округа (-0,3 %).

Инвестиции в основной капитал

За январь-март 2018 г. отрицательная динамика инвестиционной активности наблюдалась в 40 субъектах Российской Федерации, при этом наибольший спад (более 50 %) зафиксирован в

Республике Ингушетия (на 64,3 %), Брянской области (на 57,0 %), Вологодской области (на 52,2 %), Тверской области (на 50,2 %).

По оценке субъектов Российской Федерации, в 2018 г. рост инвестиционной активности будет наблюдаться в 56 субъектах Российской Федерации, при этом максимальный рост ожидается в Чукотском автономном округе (на 83,5 %), г. Севастополе (на 19,9 %), Московской и Смоленской областях (на 14,9 % и на 12,4 % соответственно).

Снижение индекса физического объема инвестиций в основной капитал, по оценке субъектов Российской Федерации, к концу 2018 года по отношению к 2017 году будет наблюдаться в 23 субъектах Российской Федерации.

На уровне 2017 года инвестиционная активность останется в 4 субъектах Российской Федерации: в республиках Адыгея, Татарстан, в Карачаево-Черкесской Республике и в Магаданской области.

В прогнозный период максимальный средний темп роста инвестиций в основной капитал в соответствии с базовым вариантом прогноза ожидается в Московской области (средний ежегодный прирост в 2019-2024 гг. составит 8,1 %), Кемеровской области и г. Севастополе (по 8,0 % в каждом регионе), Рязанской области (7,8 %), Пермском крае (7,2 %), Свердловской области (6,3 %), г. Москве (6,2 %), Пензенской (6,1 %), Ярославской (6,0 %), Иркутской (5,9 %), Ивановской (5,7 %) областях, Алтайском крае (5,7 %), Самарской области (5,2 %), Еврейской автономной области (5,0 %).

При этом спад инвестиций в основной капитал будет ожидаться в Амурской области (средний спад в 2019-2024 годах – на 14,5 % ежегодно), Республике Саха (Якутия) (на 8,6 %), Тюменской области (на 7,0 %), Вологодской области (на 4,1 %), Республике Тыва (на 2,9 %), Красноярском крае и Калининградской области (на 2,6 % в каждом регионе), Республике Коми (на 2,5 %), Тверской области (на 1,7 %), Забайкальском крае (на 0,8 %), Калужской области (на 0,6 %) и Чукотском автономном округе (на 0,2 %).

Сельское хозяйство

Спад производства продукции сельского хозяйства за январь-март 2018 г. наблюдался в Северо-Кавказском (на 1,8 %) и Уральском (на 0,5 %) федеральных округах. Наибольший прирост отмечен в Южном (на 9,3 %) и Центральном (на 6,5 %) федеральных округах.

Рост производства продукции сельского хозяйства в январе-марте 2018 г. зафиксирован в 55 субъектах Российской Федерации. При этом самые высокие темпы роста были отмечены в Сахалинской, Тамбовской, Ростовской, Томской, Смоленской, Мурманской, Калужской, Воронежской областях, Республике Крым, где прирост индекса производства продукции сельского хозяйства составил более 10 %.

Сокращение производства продукции сельского хозяйства в указанном периоде наблюдалось в 29 субъектах Российской Федерации. При этом ощутимый спад зафиксирован в г. Москве (на 28,4 %), Чукотском автономном округе (на 21,9 %), Еврейской автономной области (на 11,6 %), Костромской области (на 8,3 %).

К концу 2018 года в 61 субъекте Российской Федерации ожидается рост производства продукции сельского хозяйства. При этом самые высокие темпы роста (5% и более) будут отмечаться в Калужской (9,7 %), Сахалинской (9,7 %), Псковской (7,5 %), Архангельской (5,3 %), Магаданской (5,2 %), Кемеровской (5,0%) областях, республиках Ингушетия (6,0 %) и Бурятия (5,0 %).

За прогнозный период 2019-2024 годов наиболее высокий среднегодовой темп роста (более 4 %) будет ожидаться также в Калужской (среднегодовой прирост составит 8,0 %), Сахалинской (5,1 %), Магаданской (4,4 %) областях, Республике Ингушетия (5,8 %), а также в Республике Дагестан (4,5 %), Чеченской Республике (4,6 %), Ульяновской области (4,4 %) и г. Севастополе (4,0 %).

По итогам 2018 года ожидается сокращение производства продукции сельского хозяйства в 20 регионах, причем наиболее ощутимый (10 % и более) – в Курганской, Волгоградской, Оренбургской, Ростовской областях (на 15,6 %, 13,9 %, 13,7 %, 10,0 % соответственно).

В 2019 г. сокращение производства сельскохозяйственной продукции ожидается в 5 регионах. Сокращение производства прогнозируется регионами на уровне не более 5 %: в Иркутской области – на 4,7 %, в Ненецком автономном округе – на 1,2 %, в Пермском крае – на 0,8 %, Челябинской области – на 0,3 %, в Архангельской области – на 0,2 %.

В 2020 г. отрицательные темпы будут демонстрировать только 3 субъекта Российской Федерации: Челябинская область (99,7 %), Ненецкий автономный округ (98,8 %) и Архангельская область (99,8 %).

Начиная с 2021 г. все субъекты ожидают рост производства продукции сельского хозяйства. По оценке, к 2024 г. рост менее, чем на 1 % будут демонстрировать Иркутская, Челябинская, Мурманская, Архангельская, Кемеровская, Ленинградская, Новгородская, Тюменская, Брянская, Псковская, Курская, Белгородская, Пензенская, Свердловская, Астраханская, Кировская, Ростовская области, Республика Марий Эл, Ямало-Ненецкий автономный округ, Красноярский и Краснодарский края, Удмуртская Республика.

Строительство

Объем строительных работ, произведенных в Российской Федерации, в январе-июне 2018 г., доля которых в общем объеме строительных работ по стране составила свыше половины (50,2 %), приходился на города Москву и Санкт-Петербург, Московскую область, Краснодарский край, Республику Татарстан, Ханты-Мансийский автономный округ – Югру, Тюменскую область (кроме автономных округов), Свердловскую область, Республику Саха (Якутия), Красноярский край, Республику Башкортостан, Ямало-Ненецкий автономный округ.

При этом в Чеченской Республике индекс физического объема работ в январе-июне 2018 г. к уровню соответствующего периода предыдущего года увеличился в 4,0 раза, Республике Крым – в 3,9 раза, Чукотском автономном округе – в 2,8 раза, г. Севастополе – в 2,7 раза, Республике Ингушетия – в 2,0 раза, Республике Северная Осетия – Алания – в 1,9 раза, Калининградской области – в 1,6 раза, Ярославской области и Республике Карелия – в 1,5 раза.

В январе-июне 2018 г. значительное падение индекса физического объема строительства было отмечено в Тверской области (на 42,3 %), Республике Тыва (на 41,0 %), Калужской области (на 39,1 %), Брянской области (на 35,4 %), Архангельской области (кроме автономного округа) (на 35,0 %), Курганской области (на 33,4 %).

Ожидается, что в текущем году тенденции сохранятся и в целом по 2018 году свыше половины всего объема строительных работ, произведенных в Российской Федерации, также приходятся на Москву и Санкт-Петербург, Московскую область, Республику Татарстан, Краснодарский край, Тюменскую область (кроме автономных округов), Красноярский край, Республику Башкортостан, Самарскую область, Свердловскую область, Нижегородскую область.

Падение индекса физического объема строительства отмечается в 31 субъекте Российской Федерации, при этом наиболее значительное в Забайкальском Крае (на 34,3 %), Республике Дагестан (на 30,5 %), в Калининградской (на 28,1 %) и Пензенской областях (на 21,1 %).

В прогнозный период максимальные темпы роста строительства продемонстрируют Республика Башкортостан (в 2019 г. – 8,0 %, в 2020 г. – 6,0 %, в 2021 г. – 5,6 %, в 2022 г. – 10,0 %, в 2023 г. – 13,0 %, в 2024 г. – 18,0 %), Ульяновская область (в 2019 г. – 7,0 %; в 2020-2024 гг. – 8,3%), г. Севастополь (в 2019 г. – 11,9 %; в 2020-2022 гг. – по 6,6 %, в 2023 г. и 2024 г. – по 6,5 %).

В 7 субъектах Российской Федерации в 2019-2024 гг. ожидается существенный спад объемов строительства. Наиболее значительный – в Республике Саха (Якутия) (на 20,9 % в среднем за период), Чукотском автономном округе (на 9,8 %), Амурской области (на 4,3 %), Пермском крае (на 3,2 %).

Оборот розничной торговли

Индекс физического объема оборота розничной торговли к соответствующему периоду прошлого года снизился в 7 субъектах Российской Федерации. Значительное снижение наблюдалось в Ивановской области (на 3,0 %), Республике Ингушетия (на 2,8 %), Республике Дагестан (на 2,5 %), Чукотском автономном округе и Брянской области (на 2,4 % в каждом регионе).

По прогнозным данным субъектов Российской Федерации, увеличение оборота розничной торговли к концу 2019 года по отношению к 2018 году будет наблюдаться во всех федеральных округах, наибольший прирост ожидается в Приволжском (на 7,0 %).

Свыше 50,0 % оборота розничной торговли Российской Федерации приходится на республики Башкортостан, Татарстан, Дагестан, Краснодарский край, Московскую, Нижегородскую Свердловскую, Ростовскую области, г. Москву и г. Санкт-Петербург.

Среди субъектов Российской Федерации максимальные темпы роста оборота розничной торговли в 2018 году ожидаются в Пермском крае (6,1 %), Московской области (6,0 %) и Ямало-Ненецком автономном округе (5,8 %).

В 4 субъектах Российской Федерации ожидается спад оборота розничной торговли – в Астраханской области (на 2,1 %), Удмуртской Республике (на 2,0 %), Брянской области (на 2,0 %) и Республике Дагестан (на 0,2 %).

В прогнозный период максимальные темпы роста оборота розничной торговли ожидаются в Ярославской области (в 2019 г. – 9,1 %, в 2020 г. – 12,6 %, в 2021 г. – 13,4 %, в 2022 г. – 8,1 %, в 2023 г. – 6,2 %, в 2024 г. – 3,8 %), Белгородской области (в 2019 г. – 5,7 %; в 2020 г. – 5,9 %, в 2021 г. – 6,2 %, в 2022 г. – 6,4 %, в 2023 г. – 6,6 %, в 2024 г. – 6,8 %), Пермском крае (в 2019 г. – 5,7 %, в 2020 г. – 5,7 %, в 2021 г. – 5,8 %, в 2022 г. – 6,4 %, в 2023 г. – 6,2 %, в 2024 г. – 6,5 %).

В 2019 году в Астраханской и Смоленской областях не будут достигнуты объемы оборота розничной торговли предыдущего года (-4,0 % и -0,5 % соответственно), в 2020 году отрицательные темпы роста оборота розничной торговли продемонстрирует только Астраханская область (-2,3 %).

Объем платных услуг

Максимальный объем платных услуг в 2018 г. будет приходиться на г. Москву и г. Санкт-Петербург (19,4 % и 5,6 % от общего объема платных услуг), Московскую область и Краснодарский край (по 5,4 % в каждом регионе), Свердловскую область (4,0 %), Республике Татарстан (3,0 %).

Следует отметить, что в 2018 г. в регионах с минимальным объемом платных услуг населению (с долей объема платных услуг по 0,1 % в общем объеме по стране) наблюдаются самые высокие темпы роста данного показателя: в Ненецком автономном округе – 27,4 %, в Чукотском автономном округе – 11,7 %, в Республике Ингушетия – 11,0 %, в Республике Алтай – 6,8 %, в Республике Калмыкия – 5,1 %. Также высокие темпы отмечаются в Камчатском крае (8,3 % при доле 0,3 % в общем объеме платных услуг в целом по стране), Кабардино-Балкарской Республике (темп роста – 7,0 % при доле 0,3 %), Чеченской Республике (6,4 % при доле 0,6 %) и Удмуртской Республике (5,8 % при доле 0,6 %).

В прогнозный период лидирующие позиции по объему платных услуг населению сохранят те же регионы, что и по итогам 2018 г. (гг. Москва, Санкт-Петербург, Краснодарский край, Московская, Свердловская, Республика Татарстан).

При этом максимальный средний темп роста показателя будут демонстрировать такие регионы, как Ярославская область (средний прирост на протяжении прогнозного периода составит 9,3 %), Чеченская Республика (8,5 %), Кабардино-Балкарская Республика (7,7 %), Республика Дагестан (7,4 %), Ставропольский край (6,7 %), Пермский край (5,7 %).

Сокращение объема платных услуг населению в 2019 году ожидается в Астраханской, Магаданской и Смоленской областях (-2,5 %, -2,4 % и -1,1 % соответственно), а в 2020-2021 годах – только в Астраханской и Магаданской областях.

В 2022-2024 гг. во всех субъектах Российской Федерации прогнозируется увеличение объема платных услуг населению, за исключением Астраханской области, в которой ожидается нулевая динамика показателя.

Уровень зарегистрированной безработицы

Уровень регистрируемой безработицы в целом по стране на 1 июля 2018 г. составил 0,9 % численности рабочей силы. Менее 1,0 % численности рабочей силы признано в установленном порядке безработными в 44 субъектах Российской Федерации, из них минимальный уровень в городах Севастополе, Санкт-Петербурге, Москве, Ленинградской, Ульяновской, Нижегородской,

Липецкой, Калужской областях, Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, Республике Крым.

Наиболее высокие показатели зарегистрированной безработицы фиксируются в Республике Ингушетия и Чеченской Республике (по 8,9 % в каждом регионе), Республике Тыва (4,2 %). По оценке субъектов Российской Федерации, наибольший уровень регистрируемой безработицы в 2018 году ожидается в Чеченской Республике, Республике Ингушетия, Республике Тыва (9,0 %, 8,4 % и 4,0 % соответственно).

Наименьшие показатели уровня зарегистрированной безработицы к концу 2018 года ожидаются в г. Севастополе (0,3 %), Ленинградской области, г. Москве и г. Санкт-Петербурге (0,4 % в каждом регионе), в Ульяновской области (0,5 %).

В соответствии с базовым вариантом в прогнозный период среди регионов самый высокий уровень регистрируемой безработицы на конец среднесрочного периода по-прежнему прогнозируется в Чеченской Республике (9,0 % – в 2019-2020 гг., 8,9 % – в 2021-2024 гг.).

Наименьшие показатели уровня зарегистрированной безработицы к концу 2024 года по данным прогноза ожидаются в г. Севастополе (0,3 % в 2019-2024 гг.), Ленинградской области (0,4 % – в 2019-2023 гг., 0,3 % – в 2024 г.), Ульяновской области (0,5 % – в 2019 г., 0,4 % – в 2020-2024 гг.), г. Москве (0,4 % в 2019-2024 гг.).

Численность населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума к общей численности населения.

По оценке субъектов Российской Федерации, наибольшая доля численности населения с доходами ниже прожиточного минимума в 2018 году ожидается в Республике Тыва, Республике Ингушетия, Республике Калмыкия (37,5 %, 31,9 % и 28,4 % соответственно). Минимальные значения данного показателя характерны для Ямало-Ненецкого автономного округа (6,9 %), Белгородской, Ярославской областей (по 7,5 % в каждой), Республики Татарстан (7,6 %) и г. Санкт-Петербурга (7,8 %).

К 2024 году во всех регионах будет прогнозироваться снижение уровня бедности. При этом наиболее заметное сокращение численности населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума к общей численности населения прогнозируется в Республиках Тыва и Калмыкия, а также Камчатском крае.

Выводы:

В 2019 году увеличение всех основных показателей социально-экономического развития страны замедлилось. Повышения незначительны инвестиций в основной капитал, объемов промышленного производства, реальных располагаемых доходов населения, оборота розничной торговли, снижение стоимости заимствования как для физических, так и для юридических лиц. На рынок сложившаяся ситуация оказывает положительное воздействие в результате незначительного увеличения покупательской способности населения и организаций, уменьшения объемов кредитования в экономике, негативные события на рынке в ближайшей перспективе маловероятно. Политическая ситуация в стране стабильная, политические факторы не оказывают влияния на рынок недвижимого имущества.

7.1.2 Об итогах социально-экономического развития Краснодарского края в 1 квартале 2019 года⁴

Краснодарский край образован 13 сентября 1937 года на основе территорий, занимаемых до революции Кубанской областью и Черноморской губернией. Краевым центром является город Краснодар. Историческое наименование – Кубань. Край на северо-востоке граничит с Ростовской областью, на востоке - со Ставропольским краем, на юге - с Республикой Абхазия и Республикой Карачаево-Черкесия, омывается Азовским и Черным морями. Расположенный на границе умеренных и субтропических широт, на стыке равнин и гор, край отличается разнообразием природно-климатических условий и географических ландшафтов.

⁴<http://economy.krasnodar.ru/macroeconomics/analiz/monitoring/monitoring-of-socio-economic-development-of-krasnodar-region-report/>

Краснодарский край занимает площадь 76 тысяч квадратных километров и является самым южным регионом России. По численности населения является третьим среди субъектов Российской Федерации – в нём проживает 5 574 845 человек, в том числе около 53 % - в городах и 47 % - в сельской местности.

Основу экономического потенциала Краснодарского края составляют агропромышленный, топливно-энергетический, транспортный, курортно-рекреационный комплексы, машиностроение, лесное хозяйство, деревообработка и мебельное производство, промышленность строительных материалов.

Основные тенденции социально-экономического развития края

Оперативные статистические данные за первый квартал текущего года свидетельствуют о том, что большинство отраслей экономики края (за исключением строительства и оптовой торговли) показали положительную динамику, а промышленность и сельское хозяйство даже с превышением прошлогодних темпов роста.

Рост промышленного производства составил 103,8 % (при 101,5 % годом ранее). Нарастание динамики обусловлено, в первую очередь, восстановлением металлургического производства (рост в 4,4 раза) после ремонта оборудования на Абинском Электрометаллургическом заводе в начале 2018 года.

В сельскохозяйственном производстве темп роста составил 102,9 % (при 102,3 % в январе-марте 2018 года). Увеличено производство всех видов животноводческой продукции: мяса – на 6,4 %, молока – на 0,7 %, и яиц – на 2,6 %.

В транспортировке и хранении динамика объёмов услуг в сопоставимых ценах составила 103,0 %. Рост грузооборота обеспечен железнодорожным, автомобильным и трубопроводным транспортом, возросли объёмы перевалки грузов в морских портах. Увеличен пассажиропоток на железнодорожном транспорте и через аэропорты края.

На потребительском рынке рост оборота общественного питания составил 102,5 % (при 102,2 % роста в первом квартале 2018 года), розничной торговли - 101,0 % против 101,6 % в январе-марте прошлого года. Снизился объём платных услуг населению – на 4,6 % (на фоне 2,4 % роста год назад).

В строительстве объёмы выполненных работ сократились на 41,8 %

(против 6,0 % снижения в аналогичном периоде прошлого года) в результате завершения строительства Крымского моста. Ввод в действие жилых домов увеличен на 7,1 % (на фоне 26,4 % падения годом ранее).

Оборот организаций оптовой торговли снизился на 3% ввиду существенного роста цен на продажу товаров, занимающих значительную долю в оптовом обороте края.

Среднемесячная заработная плата одного работника в первом квартале 2019 года оценена Краснодарстатом в размере 33,1 тыс. руб. с темпом 106,3 %. В условиях роста потребительских цен на 5,2 % реальная заработная плата составила 101,1 % (на фоне 107,9 % в январе-марте 2018 года).

Заключение по анализу рынка:

Краснодарский край относится к регионам с относительно высоким уровнем промышленного производства и сельского хозяйства, однако уровень жизни населения и социально-экономического развития в целом соответствуют среднероссийскому. Развитие региона крайне неравномерное. В 2019 году в Краснодарском крае в целом наблюдается повышение покупательской способности населения, увеличение объёмов промышленного производства, к числу положительных факторов относится рост инвестиций в основной капитал. Политическая ситуация в регионе стабильная, политические факторы не оказывают влияния на рынок недвижимого имущества.

7.2. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

Недвижимое имущество в зависимости от своих физических параметров способно выполнять различные функции, выступая и как предмет потребления, и как средство производства (составная часть реальных активов, используемых в процессе хозяйственной деятельности).

Тип недвижимости – функциональное назначение объекта недвижимости, предъявляющее определенные требования к местоположению и иным характеристикам объекта.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения.
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Проанализировав сегменты российского рынка недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что объекты оценки относятся к сегменту рынка: специализированная недвижимость – трансформаторные подстанции.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Существует несколько классификаций движимого имущества. Традиционно выделяются следующие классы:

- Транспортные средства (автомобильный транспорт, ж/д подвижной состав, воздушные и морские (речные) суда;
- Строительная и другая самоходная спецтехника;
- Производственные машины и оборудование (станки, прессы, автоматические линии);
- Контрольно-измерительное и испытательное оборудование (приборы и стенды);
- Офисная техника (компьютеры, оргтехника, средства связи и коммуникации);
- Оборудование, конструктивно связанное с объектом недвижимости (мостовые краны в цехах, ЛВС, системы вентиляции и центрального кондиционирования зданий, транспортеры и конвейеры);
- Мебель;
- Бытовая, коммерческая техника;
- Иной производственный и хозяйственный инвентарь.

Транспортные средства делятся по назначению – пассажирские, грузовые, грузопассажирские и специальные.

Грузовой автомобиль — автомобиль, предназначенный для перевозки грузов в кузове или на грузовой платформе.

Различают три основные группы грузовых машин:

Бортовые — к ним относятся грузовые фургоны.

Специализированные — самосвалы, рефрижераторы, балластные и седельные тягачи, контейнеровозы.

Проанализировав сегменты российского рынка движимого имущества, оценщик пришел к выводу, что объекты оценки относятся к сегменту: специализированное оборудование трансформаторных подстанций (Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ, кабельные линии, трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А, выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А, разъединитель РВЗ-10 Ин-400А и т.п.).

7.2.1. Анализ рынка недвижимого имущества (трансформаторных подстанций).

В ходе анализа было отмечено, что рынок предложений по продаже недвижимости, идентичной оцениваемым объектам в районе расположения объектов оценки не развит в силу специфики оцениваемого объекта (трансформаторные подстанции). Оценщиком не было выявлено предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемому. В связи с чем невозможно с необходимой степенью достоверности сделать вывод о сложившемся среднерыночном диапазоне стоимости предложения к продаже аналогичных оцениваемым объектам недвижимости.

Изучив рынок аренды нежилой недвижимости в районе расположения объектов оценки, оценщиком не было выявлено предложений по аренде объектов, аналогичных оцениваемым, в силу специфики оцениваемых объектов.

7.2.2 Анализ рынка промышленного оборудования⁵

В апреле 2019 г. по сравнению с мартом 2019 г. индекс цен производителей промышленных товаров, по предварительным данным, составил 100,5%, по сравнению с декабрем 2018 г. – 99,4% (в апреле 2018 г. по сравнению с мартом 2018 г. – 101,2%, по сравнению с декабрем 2017 г. – 101,5%).

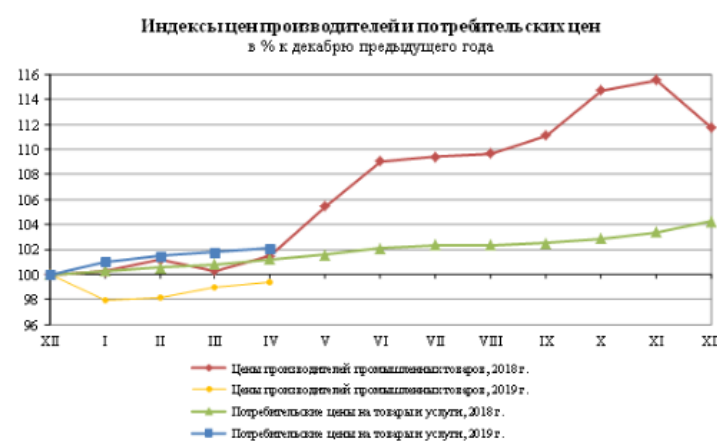
	Апрель 2019 г. к			Январь-апрель 2019 г. к январю-апрелю 2018 г.	Справочно			январь-апрель 2018 г. к январю-апрелю 2017 г.
	марту 2019 г.	декабрю 2018 г.	апрелю 2018 г.		марту 2018 г.	декабрю 2017 г.	апрелю 2017 г.	
Индекс цен производителей промышленных товаров	100,5	99,4	110,7	110,2	101,2	101,5	107,5	105,8
Добыча полезных ископаемых	100,7	102,0	125,2	120,0	100,8	99,7	113,9	111,2
Обрабатывающие производства	100,5	98,1	106,7	107,9	101,8	102,8	106,1	104,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	99,7	100,7	105,8	104,9	98,8	98,2	104,5	104,4
Водоснабжение; водоотведение; организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	100,0	101,6	104,5	103,6	100,0	99,9	103,4	103,4

В апреле 2019 г. в добыче полезных ископаемых увеличение цен на прочие полезные ископаемые, не включенные в другие группировки, составило 3,8%, на продукцию добычи и обогащения железных руд – 3,3%, на соль – 2,6%.

В обрабатывающих производствах наибольший прирост цен отмечен в металлургическом производстве, где на 3,6% подорожали чугун, сталь и ферросплавы, на 3,5% – медь, на 2,4% – свинец, цинк и олово.

Выросли цены на отдельные виды нефтепродуктов: топливо судовое – на 9,9%, битумы нефтяные кровельные – на 5,3%, газы нефтяные прочие, не включенные в другие группировки – на 5,1%, битумы нефтяные строительные – на 5,0%, дистилляты легкие, не включенные в другие группировки – на 4,7%, газойли – на 3,8%, кокс и полукоксы из каменного угля – на 2,7%.

В производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов на 13,5% стали дороже троллейбусы, на 1,8% – оборудование электрическое и электронное для автотранспортных средств. При этом на 6,6% снизились цены на средства автотранспортные грузовые с поршневым двигателем внутреннего сгорания с воспламенением от сжатия (дизелем или полудизелем).



⁵ http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d04/94.htm

Индексы цен производителей по отдельным видам экономической деятельности

	Апрель 2019 г. к			Январь-апрель 2019 г. к январю-апрелю 2018 г.	Справочно			
	марту 2019 г.	декабрю 2018 г.	апрелю 2018 г.		марту 2018 г.	декабрю 2017 г.	апрелю 2017 г.	январь-апрель 2018 г. к январю-апрелю 2017 г.
Добыча полезных ископаемых								
добыча угля	97,1	96,5	101,4	106,2	103,5	111,6	92,6	90,7
добыча сырой нефти и природного газа	101,3	102,0	133,1	125,2	100,8	97,6	120,2	115,7
добыча металлических руд	100,8	107,9	118,9	118,2	101,7	109,4	107,9	107,8
Обрабатывающие производства								
производство пищевых продуктов	100,0	99,1	107,5	108,6	100,3	99,6	98,2	97,2
производство текстильных изделий	100,5	100,9	106,7	107,0	101,5	102,3	101,3	100,0
производство кокса и нефтепродуктов	101,2	87,8	107,4	111,1	106,6	103,0	116,2	112,0
производство химических веществ и химических продуктов	100,3	98,1	108,6	109,7	100,7	103,3	105,0	105,1
производство прочих неметаллической минеральной продукции	100,1	103,4	105,4	105,7	100,7	102,0	103,4	103,1
производство металлургическое	102,2	100,5	106,3	106,4	101,5	105,3	111,0	107,4
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	100,0	101,9	103,1	103,2	102,2	105,6	106,3	103,9
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	100,6	101,6	104,0	103,6	100,4	101,6	104,0	103,4
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха								
производство, передача и распределение электроэнергии	99,5	101,1	106,9	105,5	98,2	97,7	104,9	104,8
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	100,2	99,8	103,8	103,8	100,0	99,4	103,7	103,6

На российском рынке вторичного оборудования сегодня действует большое число фирм, имеющих дело с подержанным технологическим оборудованием. Однако потенциальным покупателям следует различать подходы, которыми руководствуются специалисты этих фирм. Можно классифицировать предлагаемое подержанное оборудование по степени его восстановления.

Вторичный рынок оборудования можно условно разделить на несколько групп.

Первая группа. К этой группе можно отнести оборудование в состоянии "как есть". Обычно это оборудование либо неиспользуемое, либо не будет использоваться в ближайшее время, либо неустановленное, т. к. его восстановление не представляется возможным даже для предприятия-владельца. Продавец такого оборудования не осуществляет операций по его восстановлению, а лишь предъявляет к приемке покупателем или посредником очищенный от производственной грязи образец. Приобретая такое оборудование, покупатель действует на свой страх и риск - очень трудно будет получить какие-либо реальные гарантии относительно работоспособности станка.

Это наиболее массовый сегмент рынка вторичного оборудования. Чаще всего на нем действуют фирмы-посредники, поддерживающие базы данных по б/у оборудованию и способные решать транспортные проблемы. Экспертизой здесь, как правило, не пахнет.

Вторая группа. Сюда относится бывшее в употреблении оборудование и станки, прошедшие восстановление механической и электрической части. Как разновидность капитального ремонта восстановление позволяет вернуть станку прежние технические характеристики без внесения конструктивных изменений. Для выполнения такой операции потребуются уже специальные производственные условия, хотя бы на уровне ремонтного цеха. Покупателю при выборе восстановленного оборудования целесообразно самому убедиться в наличии соответствующих производственных условий у поставщика, чтобы не быть обманутым очередной "потемкинской деревней".

Это тоже весьма массовый сегмент рынка вторичного оборудования. Этот сегмент уже гораздо более цивилизованный.

Третья группа. В данном случае использованное оборудование подвергается полной разборке и дефектации. Изношенные и неисправные детали и узлы заменяются на новые, часто

конструктивно более совершенные. Некоторые узлы по причине существенного износа целиком заменяются на абсолютно новые.

Для выполнения подобного капремонта оборудования требуются уже как минимум полноценные заводские условия. Восстановительные работы и работы по усовершенствованию узлов оборудования потребуют привлечения небольшой проектно-конструкторской группы или целого КБ завода.

Четвертая группа. Модернизация позволяет получать оборудование с улучшенными техническими и функциональными характеристиками. Фактически на выходе мы получаем другой станок - его отличают более высокий класс точности, усовершенствованные приводы, улучшенная система управления приводами и станком в целом. Таким образом, оборудование, прошедшее модернизацию, ничем не уступает самым современным аналогам, выпускаемым сегодня.

Однако, учитывая, что любое усовершенствование сказывается на конечной стоимости капитального ремонта, поставщики такого оборудования согласовывают объем мероприятий по усовершенствованию с каждым отдельным заказчиком.

В определенной ситуации целесообразным может стать выбор оборудования из любой группы. Если, например, предприятие располагает прекрасной ремонтной базой и комплектом конструкторской документации на какие-то станки, то при недостатке финансовых средств разумно приобретать любой из станков в состоянии "как есть". В противном случае, при отсутствии хорошей ремонтной базы, можно столкнуться с тем, что полная стоимость владения оборудованием в несколько раз превысит первоначальную стоимость "железа". В большинстве же случаев безопаснее будет воспользоваться правилом "скупой платит дважды" и обращать особое внимание на "послужной список" поставщика и предоставляемые им гарантии.

Экономика России все еще находится в состоянии трансформационных сдвигов. Это проявляется в общей несбалансированности структуры промышленности, о чем свидетельствует недостаточная доля отраслей, производящих машины и оборудование. Трансформация экономики проявляется и в формировании новых для страны рынков, в частности рынка вторичного оборудования, который требует восстановления и модернизации техники, бывшей в употреблении.

Удельный вес машиностроения в общем объеме промышленного производства за последнее десятилетие не превышает одной пятой части по сравнению с 40—50% в промышленно развитых странах. При этом на долю оборонно-промышленного комплекса, по разным оценкам, приходится до 25% всей машиностроительной продукции.

В автомобилестроении доля производства легкового транспорта существенно превышает долю грузового и достигает не менее 15% всего машиностроительного производства. Таким образом, примерно 60% продукции машиностроения можно назвать инвестиционной. Она может быть направлена на обновление, техническое перевооружение, модернизацию и капитальный ремонт всего производственного аппарата страны.

При общей невысокой доле машиностроения в промпроизводстве России такие пропорции, относящиеся непосредственно к инвестиционному машиностроению, не отвечают задачам технического перевооружения производственного аппарата страны и не в состоянии ни количественно, ни качественно — и это главное — удовлетворить внутренний спрос на современную технику.

Старение оборудования

Трансформационный период в экономике характеризовался до последних лет деградацией производственного аппарата. Это проявилось прежде всего в увеличении доли оборудования старших возрастных групп, в резком росте среднего возраста оборудования, усилении технологического отставания России от технически передовых стран Запада. Мировому уровню в середине текущего десятилетия соответствовала лишь четверть применяемых в России технологий.

В свою очередь, это предъявляет машиностроению страны новые вызовы. С одной стороны, от инвестиционного машиностроения требуется наращивание качественного производственного потенциала для выпуска современного оборудования, а с другой — оно призвано обеспечить

бесперебойное функционирование существующих производственных мощностей. При этом они должны включать в себя вновь вводимые высокотехнологичные комплексы, а также использовать оборудование старших возрастных групп. Без него сегодня на российских предприятиях практически ни один производственный процесс, к сожалению, обойтись не может.

Таким образом, ремонт и техническое обслуживание оборудования становится неотъемлемой функцией технико-технологического процесса воспроизводства в экономике страны.

Между тем современное техническое развитие, которому свойственны быстрая смена поколений техники и соответственно устаревание существующих, ведет к непрерывному обновлению оборудования, предъявляет совершенно иные требования к осуществлению работ по техническому обслуживанию и ремонту.

На первом месте — надежность

В условиях возрастающих темпов смены поколений оборудования на первый план в обеспечении конкурентоспособности машин и оборудования выходят показатели не его долговечности, а его надежности. Эту мысль еще в 60-х годах прошлого века высказал замечательный ученый, статистик Яков Кваша.

Сегодня она находит подтверждение в конкретной практике создания новой техники, ориентированной на занятие конкурентоспособных позиций.

В системе требований, которые рассматриваются заказчиками в качестве приоритетных, на первом месте находится надежность оборудования. Почетные 4—6-е места в этой «табели о рангах» из 33 позиций занимают показатели, связанные с обеспечением бесперебойной работы оборудования.

Практически каждый 9-й из 10 опрошенных обратил внимание на настоятельную необходимость постоянной доступности запасных частей, своевременное обеспечение ремонта, заводской сервис и поддержку выпускаемого оборудования.

В числе перечисленных приоритетов также указана возможность дистанционной диагностики с использованием Интернета.

Характерно, что цена приобретаемой техники находится лишь в середине списка.

Совокупность таких условий, как обеспечение эффективной надежной эксплуатации оборудования в значительной степени за счет его качественного, всестороннего технического обслуживания, включая и своевременную поставку необходимых запасных частей, позволяет заказчику считать эту технику конкурентоспособной.

Ценообразующими факторами для оборудования являются: техническое состояние, корректировка на торг, мощность.

Обоснование отсутствия корректировок на мощность, грузоподъемность, производительность. Объекты аналоги подобраны с аналогичными характеристиками объектов оценки, поэтому корректировки не вводились. Диапазон цен отсутствует по данным ценообразующим факторам.

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использованных при определении стоимости объекта оценки.

Корректировка на уторгование. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Данная корректировка определена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2019 г).

Группа	Среднее значение, %	Расширенный интервал	
		Мин.	Макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	5,4	13,7
Спецтехника узкого применения	12	7,4	16,4
Железнодорожный и водный транспорт	12	7,5	17,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	7,3	15,8

Группа	Среднее значение, %	Расширенный интервал	
		Мин.	Макс.
Узкоспециализированное оборудование	14	8,9	19,5
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	7,9	17,1
Электронное оборудование	14	8,1	19,5
Инструменты, инвентарь, приборы	13	7,8	18,6

Корректировка на техническое состояние. В соответствии с Источником информации сайт www.ValNet.ru. Дата публикации на сайте - 21.02.2003, также шкалой, опубликованной в журнале "Московский оценщик", №5, 2002 г. значение корректировки находится в диапазоне от 0-100 % для оборудования.

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Диапазон коэффициентов износа, %
Новое	Новое, практически не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Новое или полностью отремонтированное (реконструированное) оборудование, бывшее в эксплуатации. В отличном состоянии	6-20
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, находящееся в хорошем состоянии. Имеющиеся дефекты и неисправности носят незначительный характер	20-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, находящееся в удовлетворительном состоянии, пригодное для эксплуатации, но требующее текущего ремонта или замены неосновных узлов, элементов	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее капитального ремонта или замены основных узлов, элементов	61-80
Неудовлетворительное	Оборудование, подлежащей полной реконструкции для продолжения эксплуатации	81 - 97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости материалов	97,6 - 100

Скидка учитывающая переход на вторичный рынок

При проведении затратного подхода при оценке объектов машин и оборудования следует учитывать скидку при переходе на вторичный рынок. Данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу. Данная скидка распространяется на каждый объект один раз. Ее экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновение скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т.д.).

Общеизвестно, что после приобретения практически любых товаров, относящихся к движимому имуществу, на первичном рынке продать их по цене приобретения (при отсутствии дефицита) не удастся, даже если они не были в эксплуатации. Причины этого, по-видимому, лежат в области психологии (поведенческой мотивации участников рынка), поскольку с одной стороны покупатель осознает повышенный риск приобретения товара со скрытыми дефектами, а с другой — затруднительное положение продавца, который понимает, что у покупателя есть альтернатива приобретения товара на первичном рынке. В связи с этим у покупателя возникает возможность требовать снижения цены по сравнению с ценой первичного рынка. Поскольку в данном случае продажа приобретенного товара происходит уже на вторичном рынке, такую скидку принято характеризовать коэффициентом перехода с первичного рынка на вторичный.

Некоторые авторы публикаций относят рассматриваемую скидку к экономическому устареванию (внешнему износу), другие считают его составной частью физического износа, вводя термин «износ вторичности».

Вторичный рынок новых товаров, не бывших в эксплуатации, — это в значительной мере рынок покупателя, поскольку размер скидки определяется в основном готовностью покупателя к риску, связанному с совершением сделки в рассматриваемых условиях.

Учитывая вышеизложенное коэффициент перехода на вторичный рынок для оцениваемого имущества был рассчитан экспертным путем в качестве минимально возможного риска, связанного с совершением сделки купли-продажи на вторичном рынке.

Корректировка, учитывающая переход на вторичный рынок, выполнена на основании «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2019 г.

Таблица №4. - Корректировка, учитывающая переход на вторичный рынок

Группа	Среднее значение, %	Расширенный интервал	
		Мин.	Макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	6,1	13,9
Спецтехника узкого применения	12,5	8,1	17,0
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	7,2	15,6
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	7,5	15,1
Узкоспециализированное оборудование	13,5	8,9	18,1
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	7,7	16,6
Электронное оборудование	14,5	9,7	19,3
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	9,6	19,7

Вторичный рынок промышленного оборудования развит недостаточно в связи с чем диапазон цен не указывается.

Стоимость промышленного оборудования на первичном рынке находится в диапазоне от 780 рублей и выше (источники информации: www.etm.ru; <https://prom-partner.su>; www.123.ru; <http://krasnodar.tiu.ru>; www.pulscen.ru и т.д.).

8. Характеристика объекта оценки

Объектами оценки в настоящем отчете является недвижимое имущество с оборудованием, принадлежащие ООО «Новер».

Текущее использование: оцениваемые объекты используются в соответствии со своим функциональным назначением. Трансформаторные подстанции (Сооружения) находятся в хорошем техническом состоянии, оборудование находится в удовлетворительном техническом состоянии.

Трансформаторные подстанции (Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2678п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3; Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2679п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3 и Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2680п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Краснодар, ул. им. Дзержинского 64/2) имеют группу капитальности – 1.

Ограничение (обременение) объектов. Наличие обременений документально не подтверждено в отношении объектов оценки, поэтому оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений

Описание объектов оценки в соответствии с предоставленными документами и визуальным осмотром приведено в таблицах № 5,6.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Высота, м	Объем, куб.м.	Класс конструктивной системы
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2678п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3					
1	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 2БКТП, площадью 20,6 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:8	20,6	2,6*	53,56	1
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2679п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3					
2	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 3БКТП, площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:3459	30,9	2,6*	80,34	1
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2680п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Дзержинского 64/2					
3	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 3БКТП, площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139098:639	30,9	2,6*	80,34	1

*Высота была установлена в результате визуального осмотра объектов оценки, так как натурные обмеры не указаны в предоставленных документах. Оценщиком были произведены обмеры объектов оценки электронной рулеткой (Лазерный дальномер ADA Robot 40 A00241).

Таблица №5. Описание объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Технические характеристики	Кол-во, шт./ длина, км	Год ввода в эксплуатацию	Техническое состояние
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2678п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3					
1	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 2БКТП, площадью 20,6 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:8			2013*	Хорошее
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2013	Удовлетворительное
3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2013	Удовлетворительное
4	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,420	2013	Удовлетворительное
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,420	2013	Удовлетворительное
6	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2013	Удовлетворительное
7	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 In-630А	2	2013	Удовлетворительное
8	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 In-400А	4	2013	Удовлетворительное
9	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А	8	2013	Удовлетворительное
10	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-10 In-1000А с РЗА-РТ40	2	2013	Удовлетворительное
11	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	2013	Удовлетворительное
12	Q1;Q2	Рубильник РЕ19-45 In 2500 А	2	2013	Удовлетворительное
13	QF,QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛ3 In= 2000А	3	2013	Удовлетворительное
14	Q3	Рубильник РЕ19-41 In-2000 А	1	2013	Удовлетворительное
15	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТПП-0,66 2000/5А	6	2013	Удовлетворительное
16	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	5	2013	Удовлетворительное
17	А	Амперметр Э8030 150/5А	2	2013	Удовлетворительное
18	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 In-400 А	6	2013	Удовлетворительное
19	FU	Предохранитель ПН-4 In-400 А	8	2013	Удовлетворительное
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2679п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3					
1	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 3БКТП, площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:3459			2011*	Хорошее
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2011	Удовлетворительное
3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2011	Удовлетворительное
4	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2011	Удовлетворительное
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,380	2011	Удовлетворительное
6	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,380	2011	Удовлетворительное
7	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2011	Удовлетворительное
8	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 In-630А	2	2011	Удовлетворительное
9	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 In-400А	4	2011	Удовлетворительное
10	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А	8	2011	Удовлетворительное

11	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-10 In-1000А с РЗА-РТ40	2	2011	Удовлетворительное
12	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	2011	Удовлетворительное
13	Q1; Q2	Рубильник РЕ19-45 In 2500 А	2	2011	Удовлетворительное
14	QF, QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛ3 In= 2000А	3	2011	Удовлетворительное
15	Q3	Рубильник РЕ19-41 In-2000 А	1	2011	Удовлетворительное
16	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	2011	Удовлетворительное
17	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	6	2011	Удовлетворительное
18	A	Амперметр Э8030 150/5А	2	2011	Удовлетворительное
19	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 In-400 А	6	2011	Удовлетворительное
20	FU	Предохранитель ПН-4 In-400 А	8	2011	Удовлетворительное
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2680п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Дзержинского 64/2					
1	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция ЗБКТП, площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139098:639			2009*	Хорошее
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	Удовлетворительное
3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	Удовлетворительное
4	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	Удовлетворительное
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,280	2009	Удовлетворительное
6	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,280	2009	Удовлетворительное
7	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2009	Удовлетворительное
8	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 In-630А	2	2009	Удовлетворительное
9	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 In-400А	4	2009	Удовлетворительное
10	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А	8	2009	Удовлетворительное
11	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-10 In-1000А с РЗА-РТ40	2	2009	Удовлетворительное
12	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	2009	Удовлетворительное
13	Q1;Q2	Рубильник РЕ19-45 In 2500 А	2	2009	Удовлетворительное
14	QF,QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛ3 In= 2000А	3	2009	Удовлетворительное
15	Q3	Рубильник РЕ19-41 In-2000 А	1	2009	Удовлетворительное
16	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	2009	Удовлетворительное
17	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	4	2009	Удовлетворительное
18	A	Амперметр Э8030 150/5А	2	2009	Удовлетворительное
19	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 In-400 А	6	2009	Удовлетворительное
20	FU	Предохранитель ПН-4 In-400 А	8	2009	Удовлетворительное

*Год ввода в эксплуатацию принят согласно году ввода в эксплуатацию оборудования (Год указан на Трансформаторной подстанции (см. Приложение № 3 – фотографии объекта оценки).

Величина износа определяется методом укрупненной оценки физического износа и представлена в таблицах ниже.

Таблица №6. Таблица метода укрупненной оценки физического износа (в соответствии с «Реконструкция зданий», Кутуков В.Н., М. Высшая школа, 1981 г.)

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Оценка технического состояния
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	Хорошее
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.	Удовлетворительное
41-60	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.	Неудовлетворительное
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.	Ветхое (аварийное)
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.	Негодное

Таблица №7. – Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа для производственного оборудования. (Источник информации сайт www.ValNet.ru. Дата публикации на сайте- 21.02.2003 Также данная шкала опубликованная в журнале "Московский оценщик", №5, 2002 г.)

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Диапазон коэффициентов износа, %
------------------------	--------------------------------------	----------------------------------

Новое	Новое, практически не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Новое или полностью отремонтированное (реконструированное) оборудование, бывшее в эксплуатации. В отличном состоянии	6-20
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, находящееся в хорошем состоянии. Имеющиеся дефекты и неисправности носят незначительный характер	20-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, находящееся в удовлетворительном состоянии, пригодное для эксплуатации, но требующее текущего ремонта или замены неосновных узлов, элементов	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее капитального ремонта или замены основных узлов, элементов	61-80
Неудовлетворительное	Оборудование, подлежащей полной реконструкции для продолжения эксплуатации	81 - 97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости материалов	97,6 - 100

Информация об износе, устареваниях недвижимого движимого имущества представлена в разделе 10,13.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, отсутствуют.

9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта оценки. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие “Наилучшее и наиболее эффективное использование”, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Использование объекта оценки должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию:

- законодательно разрешенным;
- физически возможным;
- финансово осуществимым;
- обеспечивать максимальную стоимость.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков и господствующих рыночных условий, тем самым, выражая лишь мнение, но не безусловный факт.

В рамках данного отчета определяется рыночная стоимость объектов при текущем использовании.

10 Расчеты стоимости в рамках выбранных подходов к оценке

10.1 Описание существующих подходов к оценке

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на стоимость рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества используют три подхода:

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

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. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 18 – 19 ФСО № 1).

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение/аренда соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности. В затратном методе стоимость объекта недвижимости равна рыночной стоимости строений на участке за вычетом накопленного износа плюс стоимость участка земли (в собственность или в аренду).

Наиболее применим метод при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, а также при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Для оценки стоимости затрат на замещение объектов оценки используются следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Метод разбивки по компонентам предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод наиболее применим для оценки новых зданий, когда в качестве основы возможно использование смет. Применение данного метода в данном случае затруднительно.

Метод количественного обследования основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта. Данный метод наиболее применим для оценки новых зданий, когда в качестве основы возможно использование смет. Применение данного метода в данном случае затруднительно.

Для расчета стоимости затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки в данном отчете используется метод сравнительной единицы. Методология данного метода описана далее.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Данный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 15 – 16 ФСО № 1).

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости», в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

В настоящем отчете доходный подход к оценке стоимости не применялся, так как рынок долгосрочной аренды подобного имущества не развит и отсутствует достаточное количество информации для применения алгоритма расчета доходным подходом.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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 (п. 12 – 13 ФСО № 1).

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости», в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в

расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Рынок продажи трансформаторных подстанций недостаточно развит чтобы подобрать аналогичные объекты для оценки.

Обоснование выбора применяемых подходов и методов

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). (Согласно п. 23 ФСО № 7).

Таким образом, в данном случае применяется затратный подход.

10.2. Оценка на основе затратного подхода

Оценка недвижимого имущества с применением сборников Ко-Инвест

Для оценки стоимости затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки используются следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Метод разбивки по компонентам предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод наиболее применим для оценки новых зданий, когда в качестве основы возможно использование смет. Применение данного метода в данном случае затруднительно.

Метод количественного обследования основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта. Данный метод наиболее применим для оценки новых зданий, когда в качестве основы возможно использование смет. Применение данного метода в данном случае затруднительно.

Для расчета стоимости затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки в данном отчете используется метод сравнительной единицы. Методология данного метода описана далее.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1м^3 строительного объема, 1м^2 покрытия, 1м^2 общей площади и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется по формуле:

$$CC = C_{in} \times N,$$

где: CC - стоимость строительства;

C_{in} - стоимость единицы потребительских средств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения C_{in} используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники регулярно выпускаются и содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий приводятся для сооружений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты. При этом, если исследуемое здание больше, чем базовое, единичная цена обычно ниже, и наоборот.

При определении стоимости замещения объектов оценки использовался сборник КО-Инвест «Промышленные здания» 2016 г.

Стоимость замещения (воспроизводство) в данном сборнике определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту. Показатели справочника включают номенклатуру затрат в соответствии с действующими методиками определения стоимости строительства продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 г. с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны по состоянию на 01.01.2016 г. Пересчет в текущие цены производится с применением индексов. В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Дифференциация стоимостных показателей по классам качества здания

- ✓ MINIMUM (малобюджетный)
- ✓ ECONOM (экономичный)
- ✓ STANDART (средний)
- ✓ PREMIUM (улучшенный)
- ✓ DE LUXE (люкс)

Для группировки зданий в зависимости от класса конструктивной системы зданий и сооружений представлен классификатор наиболее распространенных материалов и конструкций. Материалы и конструкции, характерные для того или иного класса меняются в зависимости от функционального назначения здания.

Класс конструктивных систем зданий

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон и сталь	КС-1a
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон и сталь	КС-6
Стекло	Железобетон или стальной каркас	КС-6a
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

СООРУЖЕНИЯ

С преимущественным применением:	Класс конструктивной системы
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
Благоустройство прилегающей территории	КС-15

Стоимостные показатели зданий учитывают стоимость всего комплекса строительно-монтажных работ, включая монтаж внутренних инженерных систем от/до точек ввода/выпуска, монтаж и стоимость типового инженерного оборудования.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость НДС (20%).

При оценке конкретного здания, в результате неполного соответствия объекта оценки объекту-аналогу по объемно планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-климатическим и местным условиям осуществления строительства, предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ, инженерных систем.

Поправки, выраженные в стоимости на 1 единицу измерения здания

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания

Данная поправка применяется в случаях, когда оцениваемое здание является пристроенным и может определяться по формуле:

$$C_{ст} = -a * C_{ст_аналог}$$

где:

a – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

$C_{ст_аналог}$ – справочная стоимость стен, приводимая в графе «Стены наружные с отделкой» таблиц стоимостных показателей.

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h) для нежилых зданий определяется по формуле:

$$\Delta C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 * C_{карк}) * ((h_a - h_o) / h_o), \quad \text{руб./м}^3 \text{ здания}$$

где $C_{пер}$, $C_{пол}$, $C_{карк}$ – удельный справочный показатель стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий, пола, каркаса;

h_a , h_o – средняя высота этажа оцениваемого здания и здания-аналога, м.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ ($\Delta C_{ос}$) с учетом цели оценки выражается в исключении одних и добавлении других видов работ.

В справочные таблицы показателей стоимости по отдельным зданиям наряду со стоимостью их элементов включены и показатели стоимости особо строительных работ (фундаментов под оборудование, приямков, канатов и других специальных работ). Стоимость этих видов работ согласно установленному порядку должна учитываться в балансовой стоимости оборудования. Авторы справочника имеют в виду, что оценщики при определении стоимости зданий исключают стоимость особо строительных работ.

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Поправки на различие в конструктивных элементах рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием показателей, приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c * \phi_o / \phi_c, \quad \text{руб./ед. изм. (м}^3, \text{ м}^2 \text{) здания}$$

где C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания;

ϕ_0 и ϕ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания.

Поправки, выраженные в корректирующих коэффициентах к стоимости всего здания.

Поправка на разницу в объеме (V , m^3) или площади (S , m^2) между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника.

S объекта оценки/S объекта-аналога	K _o	V объекта оценки/V объекта-аналога	K _o
0,25-0,49	1,2	0,10-0,29	1,22
0,50-0,85	1,1	0,30-0,49	1,20
0,86-1,15	1	0,50-0,70	1,16
1,16-1,50	0,95	0,71-1,30	1,00
1,51-2,00	0,93	1,31-2,00	0,87

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{\text{сейм}}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{\text{сейм}} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c}$$

Где, α_c , α_j – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого

Сейсмичность в баллах	A
6	1,0
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{\text{тер эк}}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{\text{тер эк}} = K_{\text{рег эк}} \times K_{\text{зон эк}}, \text{ где}$$

$K_{\text{рег эк}}$ – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в указанных выше изданиях из серии «Справочник оценщика»;

$K_{\text{зон эк}}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты издания справочника ($K_{\text{инфл}}$) рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{инфл}} = \frac{I_0}{I_{01.20xx}}$$

Корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника: представляет собой отношение общеотраслевого средневзвешенного индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на дату оценки и общеотраслевого средневзвешенного индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на дату выпуска сборника «Ко-Инвест».

Сводные показатели стоимости с учетом всех поправок.

Перечисленные корректирующие показатели объединяются в две группы:

- первая группа — поправки, выраженные в рублях на 1 единицу измерения объекта (+ увеличение, -уменьшение);
- вторая группа — поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Расчет стоимости замещения объектов к дате оценки с использованием данных справочника оценщика КО-ИНВЕСТ, производится по следующей формуле:

$$C_{\text{восст}} = V * (CC + SDC) * K_o * K_{o1} * K_{\text{сейсм}} * K_{\text{пз}} * K_{\text{рег эк}} * K_{\text{зон. эк.}} * I_{\text{инфл}} * K_{\text{пп}} * K_{\text{ндс}}, \text{ где}$$

V – единица измерения (м^3 , м^2)

CC - стоимость строительства ед. изм. (м^3 , м^2) оцениваемого объекта с учетом всех затрат (прямые затраты, косвенные затраты, накладные расходы) согласно Справочника оценщика КО-ИНВЕСТ;

SDC – первый блок корректирующих поправок учитывающих различия в объемно-планировочных и конструктивных решениях.

K_o - корректирующий коэффициент на различие в объеме/площади здания;

K_{o1} - корректирующий коэффициент на различие в высоте этажа;

$K_{\text{сейсм}}$ - корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$K_{\text{пз}}$ - корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли (на величину прочих и непредвиденных затрат);

$K_{\text{рег эк}}$ – регионально-экономический коэффициент по классу конструктивных систем зданий;

$K_{\text{зон. эк.}}$ - корректирующий коэффициент на зональное различие в уровне цен;

$I_{\text{инфл}}$ - корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника;

$K_{\text{пп}}$ – корректирующий коэффициент учета предпринимательского дохода (прибыль инвестора).

$K_{\text{ндс}}$ – налог на добавленную стоимость, 20%.

$НИ$ – накопленный износ оцениваемого объекта.

Объекты оценки имеют класс конструктивной системы КС-1. Результаты расчета представлены в таблице ниже.

Таблица №8.– Расчет стоимости затрат на замещение нового аналога трансформаторных подстанций

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Высота, м	Объем, куб.м.	Источник информации Справочник оценщика "Промышленные здания»	Затраты на замещение нового аналогичного объекта 1 км./1 шт., руб.	Поправка на различие в сейсмичности (K1)	Поправка на различие в объеме(K2)	Регионально- экономический коэффициент (K3)	Коэффициент изменения цен после издания справочника (K4)	Коэффициент по учету налога на добавленную стоимость (K5)	Стоимость замещения нового аналогичного объекта, руб.
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2678п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3												
1	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторн ая подстанция 2БКТП, площадью 20,6 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:8	20,6	2,6	53,56	ПЗ.19.000.0072	8 633	1,04	1,16	0,908	1,1140	1,2	677 084
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2679п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3												
2	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторн ая подстанция 3БКТП,	30,9	2,6	80,34	ПЗ.19.000.0072	8 633	1,04	1	0,908	1,1140	1,2	875 540

	площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:34 59											
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2680п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Дзержинского 64/2												
3	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторн ая подстанция ЗБКТП, площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139098:63 9	30,9	2,6	80,34	ПЗ.19.000.0072	8 633	1,04	1	0,908	1,1140	1,2	875 540

Описание поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов:

Коэффициент на изменение цен после издания справочника

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после 1 января 2016 г. рассчитывается по формуле:

$$K = I_{\text{апр.2019}} / I_{\text{январь.2016}} = 8,336 / 7,483 = 1,1140$$

где:

K = корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника;

$I_{\text{апр.2019}}$ г. – Расчет индекса цен на строительно-монтажные работы применен в соответствии с индексом цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ (Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 107, апрель 2019 г.), $K=8,336$, без учета НДС 20 %.

$I_{\text{январь.2016}}$ г. – расчет индекса цен на строительно-монтажные работы применен в соответствии с индексом цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ (Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 106, январь 2019 г.), $K=7,483$, без учета НДС 20 %.

Регионально-экономический коэффициент по классам конструктивных систем

Поправочный регионально-климатический коэффициент определяется в соответствии с справочником КО-Инвест «Промышленные здания» 2016 г. Коэффициент на различие в климате составляет 0,908 (КС-1).

Коэффициент на сейсмичность

В соответствии с справочником КО-Инвест «Промышленные здания» 2016 г. Поправочный коэффициент на сейсмичность составляет 1,04, для г. Краснодара.

Коэффициент на различие в площади/объеме здания

Объем здания, также является основным ценообразующим фактором. Чем больше объем здания, тем дешевле цена за куб. м. Корректировка на разницу между объемом оцениваемого здания (V_o) и объемом здания - аналога (V_a) определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом, (справочник КО-Инвест «Промышленные здания» 2016 г.).

Ниже представлена таблица с коэффициентами на разницу в объеме/площади.

S объекта оценки/S объекта-аналога	Ko	V объекта оценки/V объекта-аналога	Ko
0,25-0,49	1,2	0,10-0,29	1,22
0,50-0,85	1,1	0,30-0,49	1,20
0,86-1,15	1	0,50-0,70	1,16
1,16-1,50	0,95	0,71-1,30	1,00
1,51-2,00	0,93	1,31-2,00	0,87

В данном случае корректировка составляет 1,16 при оценке Блочной (бетонной) комплектной трансформаторной подстанции 2БКТП, площадью 20,6 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:8.

Определение величины накопленного износа недвижимого имущества

Общие сведения

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Расчет физического износа определяется следующими методами:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Нормативный метод предполагает использование нормативных инструкций, например, Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. Если производственное здание обладает нетипичными условиями эксплуатации данный метод не применим.

Физический износ конструкций, элемента или системы, имеющих различную степень износа отдельных участков, следует определять по формуле:

$$F_{\phi} = \left[\sum_{i=1}^n F_i \times L_i \right] \div \sum_{i=1}^n F_i ,$$

F_{ϕ} - физический износ здания, %,

F_i - физический износ i – го конструктивного элемента,

L_i - коэффициент, учитывающий долю восстановительной стоимости i – го конструктивного элемента в общей стоимости здания,

n – количество конструктивных элементов в здании.

Физический износ зданий определен методом укрупненной оценки физического износа в соответствии с «Реконструкция зданий», Кутуков В.Н., М. Высшая школа, 1981 г., на основании визуального осмотра и составляет на основании нижеследующей таблицы.

Таблица №9. – Оценка состояния зданий и сооружений в зависимости от общего технического состояния.

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Оценка технического состояния
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	Хорошее
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.	Удовлетворительное

41-60	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.	Неудовлетворительное
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.	Ветхое (аварийное)
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.	Негодное

Результаты определения физического износа объектов оценки представлены в таблице № 10.

Определение внешнего устаревания.

Внешнее устаревание – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Внешнее устаревание может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на том или иной вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений или коммуникаций, а также правовыми изменениями. В данном случае внешнее устаревание объектов оценки отсутствует.

Определение функционального устаревания.

Признаки функционального устаревания – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения.

Функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустранимое.

Устранимое устаревание вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- переизбытком отдельных элементов (сверхулучшений).

Устранимое функциональное устаревание измеряется затратами на замену устаревших элементов, а также может быть вызвано как недостатком, так и избытком качественных характеристик объектов оценки. При недостатке он измеряется, в частности, потерями в сумме арендной платы при сдаче в аренду данного объекта. Элементы зданий и сооружений, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов, относятся к «сверхулучшениям». К устранимому функциональному устареванию можно отнести отсутствие элементов благоустройства – лифты, пожарная и охранная сигнализация, наличие избыточных элементов (перегородки, планировка помещений), разработка проектной документации в соответствии с требованиями по строительству зданий производственного назначения.

Неустранимое функциональное устаревание вызывается объёмно-планировочными или конструктивными характеристиками оцениваемого здания относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранения этих недостатков. Кроме того, необходим учёт сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В данном случае функциональное устаревание объектов оценки отсутствует, объекты оценки соответствуют современным стандартам строительства.

Расчет совокупного износа имущества

Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценения, то, наряду с указанными частными его видами, учитывается также и совокупный износ или обесценение (И) по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - И_{\text{фун}}) \times (1 - И_{\text{вн}})$$

где: $И_{\text{физ}}$ – естественный физический износ, проценты;

$И_{\text{фун}}$ – функциональное (моральное) устаревание, проценты;

$И_{\text{вн}}$ – внешнее (экономическое) устаревание, проценты.

Расчет затрат на замещение улучшений с учетом накопленного износа рассчитан по формуле:

$$С_{\text{в.}} = С_{\text{н.}} \times (1 - И),$$

где $С_{\text{в.}}$ – Рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$С_{\text{н.}}$ – Затраты на замещение нового объекта, руб.

$И$ – Накопленный износ, %

Таблица №10. – Расчет затрат на воспроизводство (замещение) улучшений с учетом накопленного износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость замещения нового аналогичного объекта, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2678п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3							

1	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 2БКТП, площадью 20,6 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:8	677084	20%	0%	0%	20%	541 667
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2679п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3							
2	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 3БКТП, площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:3459	875540	20%	0%	0%	20%	700 432
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2680п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Дзержинского 64/2							
3	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 3БКТП, площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139098:639	875540	20%	0%	0%	20%	700 432

Оценка оборудования

Определение затрат на воспроизведение (замещение)

Для определения стоимости затрат на воспроизводство (замещение) нового аналога может быть использована ценовая информация фирм изготовителей либо поставщиков. В случае отсутствия информации о стоимости конкретного имущества используется стоимость его аналога, т.е. объекта схожего по техническим характеристикам, физическим параметрам, мощности и другими признаками с объектом оценки.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Определение стоимости нового аналога близкого к оцениваемому объекту по своим физическим, функциональным, эксплуатационным, техническим, потребительским и другим характеристикам.
- Применение коэффициента перехода на вторичный рынок
- Определение величины физического износа, функционального и внешнего устаревания объекта.
- Уменьшение стоимости замещения объекта оценки на сумму износа для получения рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость производственного оборудования рассчитывается по формуле:

$$C_p = C_o * (1 - K) * (1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{фун}}) * (1 - U_{\text{вн}})),$$

где:

C_p – Рыночная стоимость объекта оценки.

C_o – Затраты на замещение (воспроизводство) нового аналогичного объекта оценки, руб.,

K – коэффициент перехода на вторичный рынок;

$I_{\text{физ.}}$ – Физический износ объекта оценки, %;

$U_{\text{фун.}}$ – Функциональное устаревание объекта оценки, %;

$u_{\text{вн.}}$ – Внешнее устаревание объекта оценки, %.

Таблица №11.– Определение стоимости затрат на воспроизводство (замещение) нового аналога.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Технические характеристики	Кол-во, шт./длина, км	Год ввода в эксплуатацию	Объект-аналог	Стоимость затрат на замещение нового аналогичного объекта, руб. с учетом НДС 20%	Источник информации ⁶
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2678п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3							
1	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2013	Трансформатор ТМГ21 1000/10/0.4 Д/Ун-11 У1 + 4 зажима	440 471	http://xn--h1aaaalnro.xn--p1ai/katalog-tovarov-i-uslug/transformatory/transformatory-maslyanye-seriy-tm/transformatory-razedinitelnye-silovye-maslyanye-serii-tmg/tmg-1000-10-6-0-4-kv
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2013	Трансформатор ТМГ21 1000/10/0.4 Д/Ун-11 У1 + 4 зажима	440 471	http://xn--h1aaaalnro.xn--p1ai/katalog-tovarov-i-uslug/transformatory/transformatory-maslyanye-seriy-tm/transformatory-razedinitelnye-silovye-maslyanye-serii-tmg/tmg-1000-10-6-0-4-kv
3	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,420	2013	Кабель АСБл 3х240-6	1 321 910	https://cable.ru/cable/marka-asbl_3x240_6.php
4	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,420	2013	Кабель АСБл 3х240-6	1 321 910	https://cable.ru/cable/marka-asbl_3x240_6.php
5	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2013	ТПЛ-10М 0,5/10Р 150/5 Трансформатор	59 598	https://www.etm.ru/cat/nn/3634508/
6	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А	2	2013	Выключатель нагрузки ВНА-10/630-П-3-И2-УХЛ2	21 571	https://www.etm.ru/cat/nn/7195609/

⁶ На основании телефонных интервью с контактными лицами, указанными в объявлениях, было установлено, что объявления являются актуальными на дату оценки и информация указанная в них является достоверной.

7	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А	4	2013	Разъединитель РВЗ-10/400 исполнение I с приводом ПР-10 (2шт) (Тюльган)	17 208	https://www.etm.ru/cat/nn/6992207/
8	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А	8	2013	Предохранитель ПКТ - 102-6-50-31,5 УЗ комплект	1 200	https://chel.pulscen.ru/products/predokhranitel_pkt_102_6_50_31_5_u3_komplekt_10266811
9	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-10 Ин-1000А с РЗА-РТ40	2	2013	Вакуумный выключатель ВВТ-10-1000 УХЛ2	116 280	https://grantek-svet.ru/catalog/vakuumnye_vyklyuchateli/VVT-10_1/VVT-10-630_1.php
10	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	2013	Ограничитель перенапряжений ОПН-П-0.38/0.45/10/550 УХЛ1	394,88	https://www.etm.ru/cat/nn/421576/
11	Q1;Q2	Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А	2	2013	Разъединитель РЕ19-45-11160-2500А-УХЛ3-КЭА3	18 746	https://www.etm.ru/cat/nn/6885465/
12	QF,QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛ3 Ин= 2000А	3	2013	Выключатель автоматический ВА55-43 344730-00 УХЛ3 2000А 660В	174 382	https://www.etm.ru/cat/nn/9691442/
13	Q3	Рубильник РЕ19-41 Ин-2000 А	1	2013	Разъединитель РЕ19-44 31121 (Выкл.2000А) Боковая рукоятка /Рубильник/	38 095,80	https://www.minimaks.ru/product/razedinitel_re19-44_31121_%28vkl2000a%29__bokovaja_rukojatka__rubilnik
14	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	2013	Трансформатор тока ТШП-0.66 2000/5А 15ВА класс 0.5S габарит 100 (ТШП-0,66 2000/5А)	1 582,94	https://www.etm.ru/cat/nn/6665153/
15	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	5	2013	Счетчик электроэнергии ПСЧ-4ТМ.05МК.08	14 250	https://krasnodar.tiu.ru/p311431386-schetchik-elektroenergii-psch.html
16	А	Амперметр Э8030 150/5А	2	2013	Амперметр Э8030	780	https://grantek-

					150/5		svet.ru/catalog/Izmeritelnye_pribory/Ampermetry/Ampermetr_E8030_15051380802976.php
17	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 In-400 А	6	2013	Рубильник РПС-4/1 400А смещенный привод правый (без ПН)	4 183,98	https://www.etm.ru/cat/nn/1942738/
18	FU	Предохранитель ПН-4 In-400 А	8	2013	Предохранитель ПНБ5-М-380/400-4-160А-УХЛ4	4 237,46	https://www.etm.ru/cat/nn/4133899/
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2679п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3							
1	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2011	Трансформатор ТМГ21 1000/10/0.4 Д/Ун-11 У1 + 4 зажима	440 471	https://www.etm.ru/cat/nn/1464483/
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2011	Трансформатор ТМГ21 1000/10/0.4 Д/Ун-11 У1 + 4 зажима	440 471	https://www.etm.ru/cat/nn/1464483/
3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2011	Трансформатор ТМГ21 1000/10/0.4 Д/Ун-11 У1 + 4 зажима	440 471	https://www.etm.ru/cat/nn/1464483/
4	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,380	2011	Кабель АСБл 3х240-6	1 321 910	https://cable.ru/cable/marka-asbl_3x240_6.php
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,380	2011	Кабель АСБл 3х240-6	1 321 910	https://cable.ru/cable/marka-asbl_3x240_6.php
6	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2011	ТПЛ-10М 0,5/10Р 150/5 Трансформатор	59 598	https://www.etm.ru/cat/nn/3634508/
7	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 In-630А	2	2011	Выключатель нагрузки ВНА-10/630-П-з-И2-УХЛ2	21 571	https://www.etm.ru/cat/nn/7195609/
8	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 In-400А	4	2011	Разъединитель РВЗ-10/400 исполнение I с приводом ПР-10	17 208	https://www.etm.ru/cat/nn/6992207/

					(2шт) (Тюльган)		
9	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А	8	2011	Предохранитель ПКТ - 102-6-50-31,5 УЗ комплект	1 200	https://chel.pulscen.ru/products/predokhranitel_pkt_102_6_50_31_5_u3_komplekt_10266811
10	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-10 In-1000А с РЗА- РТ40	2	2011	Вакуумный выключатель ВВТ- 10-1000 УХЛ2	116 280	https://grantek-svet.ru/catalog/vakuumnye_vyklyuchateli/VVT-10_1/VVT-10-630_1.php
11	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН- 0,38 УХЛ4	6	2011	Ограничитель перенапряжений ОПН-П- 0.38/0.45/10/550 УХЛ1	394,88	https://www.etm.ru/cat/nn/421576/
12	Q1; Q2	Рубильник РЕ19-45 In 2500 А	2	2011	Разъединитель РЕ19-45-11160- 2500А-УХЛ3-КЭА3	18 746	https://www.etm.ru/cat/nn/6885465/
13	QF, QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛ3 In= 2000А	3	2011	Выключатель автоматический ВА55-43 344730-00 УХЛ3 2000А 660В	174 382	https://www.etm.ru/cat/nn/9691442/
14	Q3	Рубильник РЕ19-41 In- 2000 А	1	2011	Разъединитель РЕ19-44 31121 (Выкл.2000А) Боковая рукоятка /Рубильник/	38 095,80	https://www.minimaks.ru/product/razedinitel_re19-44_31121_%28vikl2000a%29__bokovaja_rukojatka__rubilnik
15	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	2011	Трансформатор тока ТШП-0.66 2000/5А 15ВА класс 0.5S габарит 100 (ТШП- 0,66 2000/5А)	1 582,94	https://www.etm.ru/cat/nn/6665153/
16	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	6	2011	Счетчик электроэнергии ПСЧ-4ТМ.05МК.08	14 250	https://krasnodar.tiu.ru/p311431386-schetchik-elektroenergii-psch.html
17	А	Амперметр Э8030 150/5А	2	2011	Амперметр Э8030 150/5	780	https://grantek-svet.ru/catalog/Izmeritelnye_pribory/Ampermetry/Ampermetr_E8030_15051380802976.php

18	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 Ин-400 А	6	2011	Рубильник РПС-4/1 400А смещенный привод правый (без ПН)	4 183,98	https://www.etm.ru/cat/nn/1942738/
19	FU	Предохранитель ПН-4 Ин-400 А	8	2011	Предохранитель ПНБ5-М-380/400-4-160А-УХЛ4	4 237,46	https://www.etm.ru/cat/nn/4133899/
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2680п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Дзержинского 64/2							
1	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	Трансформатор ТМГ21 1000/10/0.4 Д/Ун-11 У1 + 4 зажима	440 471	https://www.etm.ru/cat/nn/1464483/
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	Трансформатор ТМГ21 1000/10/0.4 Д/Ун-11 У1 + 4 зажима	440 471	https://www.etm.ru/cat/nn/1464483/
3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	Трансформатор ТМГ21 1000/10/0.4 Д/Ун-11 У1 + 4 зажима	440 471	https://www.etm.ru/cat/nn/1464483/
4	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,280	2009	Кабель АСБл 3х240-6	1 321 910	https://cable.ru/cable/marka-asbl_3x240_6.php
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,280	2009	Кабель АСБл 3х240-6	1 321 910	https://cable.ru/cable/marka-asbl_3x240_6.php
6	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2009	ТПЛ-10М 0,5/10Р 150/5 Трансформатор	59 598	https://www.etm.ru/cat/nn/3634508/
7	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А	2	2009	Выключатель нагрузки ВНА-10/630-П-з-И2-УХЛ2	21 571	https://www.etm.ru/cat/nn/7195609/
8	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А	4	2009	Разъединитель РВЗ-10/400 исполнение I с приводом ПР-10 (2шт) (Тюльган)	17 208	https://www.etm.ru/cat/nn/6992207/
9	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I	8	2009	Предохранитель	1 200	https://chel.pulscen.ru/products/pred

		пл.вст.-50А			ПКТ - 102-6-50-31,5 У3 комплект		okhranitel_pkt_102_6_50_31_5_u3_komplekt_10266811
10	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-10 Ин-1000А с РЗА- РТ40	2	2009	Вакуумный выключатель ВВТ- 10-1000 УХЛ2	116 280	https://grantek-svet.ru/catalog/vakuumnye_vyklyuchateli/VVT-10_1/VVT-10-630_1.php
11	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН- 0,38 УХЛ4	6	2009	Ограничитель перенапряжений ОПН-П- 0.38/0.45/10/550 УХЛ1	394,88	https://www.etm.ru/cat/nn/421576/
12	Q1;Q2	Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А	2	2009	Разъединитель РЕ19-45-11160- 2500А-УХЛ3-КЭА3	18 746	https://www.etm.ru/cat/nn/6885465/
13	QF,QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛ3 Ин= 2000А	3	2009	Выключатель автоматический ВА55-43 344730-00 УХЛ3 2000А 660В	174 382	https://www.etm.ru/cat/nn/9691442/
14	Q3	Рубильник РЕ19-41 Ин- 2000 А	1	2009	Разъединитель РЕ19-44 31121 (Выкл.2000А) Боковая рукоятка /Рубильник/	38 095,80	https://www.minimaks.ru/product/razedinitel_re19-44_31121_%28vikl2000a%29__bokaovaja_rukojatka__rubilnik
15	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	2009	Трансформатор тока ТШП-0.66 2000/5А 15ВА класс 0.5S габарит 100 (ТШП- 0,66 2000/5А)	1 582,94	https://www.etm.ru/cat/nn/6665153/
16	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	4	2009	Счетчик электроэнергии ПСЧ-4ТМ.05МК.08	14 250	https://krasnodar.tiu.ru/p311431386-schetchik-elektroenergii-psch.html
17	А	Амперметр Э8030 150/5А	2	2009	Амперметр Э8030 150/5	780	https://grantek-svet.ru/catalog/Izmeritelnye_pribory/Ampermetry/Ampermetr_E8030_15051380802976.php
18	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 Ин-400 А	6	2009	Рубильник РПС-4/1 400А смещенный	4 183,98	https://www.etm.ru/cat/nn/1942738/

					привод правый (без ПН)		
19	FU	Предохранитель ПН-4 Ин-400 А	8	2009	Предохранитель ПНБ5-М-380/400-4-160А-УХЛ4	4 237,46	https://www.etm.ru/cat/nn/4133899/

Коэффициент на монтаж

Монтаж оборудования (трансформаторы и автотрансформаторы силовые мощностью 125 тыс. кВт/ч и выше, трансформаторы тока напряжения 750 кВ, выключатели воздушные; отделители и короткозамыкатели напряжением 110 кВ и выше, разъединители напряжения 10 кВ для закрытых распределительных устройств и т.п.) составляет 20,5% от стоимости объекта в соответствии с Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 91, апрель 2015 г. стр. 154.

Стоимость монтажных работ приведена в таблице ниже.

Таблица №12.– Расчет стоимости монтажных работ.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Технические характеристики	Кол-во, шт./длина, км	Стоимость затрат на замещение нового аналогичного объекта, руб. с учетом НДС 20%	Монтажные работы, %	Стоимость монтажных работ, руб.*
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2678п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3						
1	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	440 471	20,5%	90 297
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	440 471	20,5%	90 297
3	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,420	1 321 910	20,5%	113 817
4	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,420	1 321 910	20,5%	113 817
5	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	59 598	20,5%	73 308
6	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А	2	21 571	20,5%	8 844
7	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А	4	17 208	20,5%	14 112
8	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст. - 50А	8	1 200	20,5%	1 968
9	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-10 Ин-1000А с РЗА-РТ40	2	116 280	20,5%	47 674
10	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	394,88	20,5%	486
11	Q1;Q2	Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А	2	18 746	20,5%	7 686
12	QF,QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛЗ Ин= 2000А	3	174 382	20,5%	107 244
13	Q3	Рубильник РЕ19-41	1	38 095,80	20,5%	7 810

		Ин-2000 А				
14	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	1 582,94	20,5%	1 950
15	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	5	14 250	20,5%	14 605
16	А	Амперметр Э8030 150/5А	2	780	20,5%	320
17	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 Ин-400 А	6	4 183,98	20,5%	5 148
18	FU	Предохранитель ПН- 4 Ин-400 А	8	4 237,46	20,5%	6 952
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2679п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3						
1	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6- 04кВ	1	440 471	20,5%	90 297
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6- 04кВ	1	440 471	20,5%	90 297
3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6- 04кВ	1	440 471	20,5%	90 297
4	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,380	1 321 910	20,5%	102 977
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,380	1 321 910	20,5%	102 977
6	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	59 598	20,5%	73 308
7	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин- 630А	2	21 571	20,5%	8 844
8	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ- 10 Ин-400А	4	17 208	20,5%	14 112
9	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.- 50А	8	1 200	20,5%	1 968
10	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР- 10 Ин-1000А с РЗА- РТ40	2	116 280	20,5%	47 674
11	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	394,88	20,5%	486
12	Q1; Q2	Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А	2	18 746	20,5%	7 686
13	QF, QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55- 43, УХЛЗ Ин= 2000А	3	174 382	20,5%	107 244
14	Q3	Рубильник РЕ19-41 Ин-2000 А	1	38 095,80	20,5%	7 810
15	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	1 582,94	20,5%	1 950
16	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4	6	14 250	20,5%	17 526

		ТМ.05				
17	А	Амперметр Э8030 150/5А	2	780	20,5%	320
18	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 Ин- 400 А	6	4 183,98	20,5%	5 148
19	FU	Предохранитель ПН- 4 Ин-400 А	8	4 237,46	20,5%	6 952
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2680п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Дзержинского 64/2						
1	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	440 471	20,5%	90 297
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	440 471	20,5%	90 297
3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	440 471	20,5%	90 297
4	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,280	1 321 910	20,5%	75 878
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,280	1 321 910	20,5%	75 878
6	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	59 598	20,5%	73 308
7	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А	2	21 571	20,5%	8 844
8	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А	4	17 208	20,5%	14 112
9	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А	8	1 200	20,5%	1 968
10	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-10 Ин-1000А с РЗА-РТ40	2	116 280	20,5%	47 674
11	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	394,88	20,5%	486
12	Q1;Q2	Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А	2	18 746	20,5%	7 686
13	QF,QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛЗ Ин= 2000А	3	174 382	20,5%	107 244
14	Q3	Рубильник РЕ19-41 Ин-2000 А	1	38 095,80	20,5%	7 810
15	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	1 582,94	20,5%	1 950
16	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	4	14 250	20,5%	11 684
17	А	Амперметр Э8030 150/5А	2	780	20,5%	320
18	Q4-QF9	Рубильник РПС-4	6	4 183,98	20,5%	5 148

		Ип-400 А				
19	FU	Предохранитель ПН-4 Ип-400 А	8	4 237,46	20,5%	6 952

*Стоимость рассчитана с учетом количества оцениваемых объектов.

Скидка учитывающая переход на вторичный рынок

При проведении затратного подхода при оценке объектов машин и оборудования следует учитывать скидку при переходе на вторичный рынок. Данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу. Данная скидка распространяется на каждый объект один раз. Ее экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновение скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т.д.).

Общеизвестно, что после приобретения практически любых товаров, относящихся к движимому имуществу, на первичном рынке продать их по цене приобретения (при отсутствии дефицита) не удастся, даже если они не были в эксплуатации. Причины этого, по-видимому, лежат в области психологии (поведенческой мотивации участников рынка), поскольку с одной стороны покупатель осознает повышенный риск приобретения товара со скрытыми дефектами, а с другой — затруднительное положение продавца, который понимает, что у покупателя есть альтернатива приобретения товара на первичном рынке. В связи с этим у покупателя возникает возможность требовать снижения цены по сравнению с ценой первичного рынка. Поскольку в данном случае продажа приобретенного товара происходит уже на вторичном рынке, такую скидку принято характеризовать коэффициентом перехода с первичного рынка на вторичный.

Некоторые авторы публикаций относят рассматриваемую скидку к экономическому устареванию (внешнему износу), другие считают его составной частью физического износа, вводя термин «износ вторичности».

Вторичный рынок новых товаров, не бывших в эксплуатации, — это в значительной мере рынок покупателя, поскольку размер скидки определяется в основном готовностью покупателя к риску, связанному с совершением сделки в рассматриваемых условиях.

Учитывая вышеизложенное коэффициент перехода на вторичный рынок для оцениваемого имущества был рассчитан экспертным путем в качестве минимально возможного риска, связанного с совершением сделки купли-продажи на вторичном рынке.

Корректировка, учитывающая переход на вторичный рынок, выполнена на основании Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2019 г.

Таблица №13. Скидка на переход на вторичный рынок, %

Группа	Среднее значение, %
Транспорт и спецтехника общего применения	10
Спецтехника узкого применения	12,5
Железнодорожный и водный транспорт	11,4
Серийное оборудование широкого профиля	11,3
Узкоспециализированное оборудование	13,5
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1
Электронное оборудование	14,5

Группа	Среднее значение, %
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7

В таблице приведены значения скидок, выраженные в процентах от цены нового объекта на первичном рынке, заявленной производителем или дилером, при условии, что этот объект, будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке.

Определение накопленного износа

Износ - это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств оборудования со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик оборудования, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

С точки зрения экономики, износ выражается в уменьшении относительной стоимости оборудования со временем, или в обесценении. Причины износа могут лежать либо в самом оборудовании, либо в ближайшем окружении (в аналогах или технологической цепочке, в которую традиционно оно включено), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к оборудованию.

Классификация износов проведена по критерию технической возможности и экономической целесообразности их устранения по причинам, их вызывающим. С точки зрения возможности устранения различают:

- неустранимый износ, т.е. износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей машины и оборудования или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают прирост полезности и стоимости соответствующего объекта;
- устранимый износ, т.е. износ, который возможно устранить технически и целесообразно экономически.

По причине, вызвавшей износ различают:

- физический износ – обусловленный частичной потерей работоспособного состояния машин и оборудования вследствие их эксплуатации или длительного хранения
- функциональное устаревание – появляется из-за технического и технологического прогресса.

Внешнее (экономическое) устаревание – появляется из-за внешних по отношению к объекту оценки причин (экономических) и приводит к недоиспользованию объектов.

Определение физического износа

Износ физический отражает потерю стоимости объекта по причине естественного старения и ухудшения свойств материалов, физического изнашивания элементов конструкций и различных повреждений в процессе эксплуатации. В зависимости от возможности устранения физического износа в ходе капитального ремонта он подразделяется на устранимый и неустранимый.

Кроме того, физический износ подразделяется на естественный, постепенно накапливаемый и аварийный износ, внезапно возникающий при авариях и поломках.

Для некоторых видов машин накоплена значительная статистика по износу и построены соответствующие зависимости, позволяющие оценить износ как функцию наработки. Однако для большинства видов оборудования статистика не накоплена или

недоступна для оценщиков, и для определения величины физического износа используются методы (экспертные), классификация которых приведена ниже:

- метод экспертизы состояния;
- метод эффективного возраста.

Оценка физического износа **методом экспертизы состояния** производится по специальной экспертной шкале.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа машин и оборудования представлена в таблице ниже. (Источник информации: «оценка рыночной стоимости машин и оборудования», под редакцией В.Рутгайзер. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. – М.Дело,1998. – 240с.)

Таблица №14.– Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа для производственного оборудования.

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Диапазон коэффициентов износа, %
Новое	Новое, практически не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Новое или полностью отремонтированное (реконструированное) оборудование, бывшее в эксплуатации. В отличном состоянии	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, находящееся в хорошем состоянии. Имеющиеся дефекты и неисправности носят незначительный характер	15-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, находящееся в удовлетворительном состоянии, пригодное для эксплуатации, но требующее текущего ремонта или замены неосновных узлов, элементов	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее капитального ремонта или замены основных узлов, элементов	61-80
Неудовлетворительное	Оборудование, подлежащей полной реконструкции для продолжения эксплуатации	81 - 97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости материалов	97,6 - 100

(Источник информации сайт www.ValNet.ru. Дата публикации на сайте- 21.02.2003 Также данная шкала, опубликованная в журнале "Московский оценщик", №5, 2002 г.)

Таблица №15.- Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа автотранспортных средств и специализированной техники

Физическая характеристика состояния транспортного средства	Оценка состояния	Износ, %
Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0 - 10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	11 - 20
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта	Хорошее	21 - 40

Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	41 - 60
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	61 - 75
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительно	до 80
Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более

(«Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98», согласованное с Министерством юстиции Российской Федерации (письмо N 13-67 от 25.02.98) и утвержденное Министерством экономики Российской Федерации 4 июня 1998 г.)

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание (обесценение) – потеря стоимости машин и оборудования, вызванная появлением новых технологий. Обычно рассматриваются две стороны возможного отличия новой техники от старой или две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

Функциональное устаревание, обусловленное избытком производственных затрат, представляет собой результат либо технологических изменений, которые способствуют сокращению себестоимости продукции по сравнению с производственными затратами, ассоциированными с данными машинами и оборудованием, либо неэффективности размещения и компоновки, которая увеличивает производственные затраты, ассоциированные с машинами и оборудованием.

Расчет эксплуатационного (операционного) устаревания заключается в сопоставлении эксплуатационных расходов, характерных для оцениваемого объекта и его современного аналога

Функциональное устаревание оцениваемого имущества определен методом экспертизы состояния по шкале экспертных оценок, приведенной в таблице 14 (см. «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», изд. «Дело», М., 1998г.).

Таблица №16.– Шкала экспертных оценок для определения % функционального устаревания при обследовании машин и оборудования.

Индекс	Оценка состояния	Характеристика состояния	% износа
А	Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам.	0
Б	Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам.	5 -10
В	Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам.	15 -35
Г	Неудовлетворительное	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза).	36 – 70
Д	Безнадежно	Безнадежно не конкурентоспособно, снято с производства,	75 - 100

Индекс	Оценка состояния	Характеристика состояния	% износа
	устарело	во всех отношениях проигрывает аналогам.	

Определение внешнего (экономического) устаревания

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращение спроса на тот или иной вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений или коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

В данном случае внешнее устаревание объектов отсутствует.

Расчет совокупного износа имущества

Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценения, то, наряду с указанными частными его видами, учитывается также и совокупный износ или обесценение (C_p) по формуле:

$$C_p = C_o * (1 - K) * (1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{фун}}) * (1 - U_{\text{вн}})),$$

где:

C_p – Рыночная стоимость объекта оценки.

C_o – Затраты на замещение (воспроизводство) объекта оценки, руб.,

K – коэффициент перехода на вторичный рынок;

$I_{\text{физ}}$ – Физический износ объекта оценки, %;

$U_{\text{фун}}$ – Функциональное устаревание объекта оценки, %;

$U_{\text{вн}}$ – Внешнее устаревание объекта оценки, %.

Расчёт рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица №17.- Расчет затрат на замещение передаточных устройств и оборудования трансформаторных подстанций с учетом накопленного износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Технические характеристики	Кол-во, шт./ длина, км	Год ввода в эксплуатацию	Затраты на воспроизводство (замещение) нового аналога, руб.	Переход на вторичный рынок, %	Затраты на воспроизводство (замещение) нового аналога за кол-во с учетом корректировки перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость объекта оценки без учета монтажных работ, руб. с учетом НДС 20%	Монтажные работы, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС 20%
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2678п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3														
1	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2013	440 471	13,50%	381007	40%	65%	0%	79%	80 011	90 297	170 308
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2013	440 471	13,50%	381007	40%	65%	0%	79%	80 011	90 297	170 308
3	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,420	2013	1 321 910	13,50%	480250	40%	65%	0%	79%	100 852	113 817	214 669
4	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,420	2013	1 321 910	13,50%	480250	40%	65%	0%	79%	100 852	113 817	214 669
5	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2013	59 598	13,50%	309312	40%	65%	0%	79%	64 956	73 308	138 264
6	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 In-630А	2	2013	21 571	13,50%	37318	40%	65%	0%	79%	7 837	8 844	16 681
7	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 In-400А	4	2013	17 208	13,50%	59540	40%	65%	0%	79%	12 503	14 112	26 615
8	FU1-FU8	Предохранитель	8	2013	1 200	13,50%	8304	40%	65%	0%	79%	1 744	1 968	3 712

		ПКТ-10 I пл.вст.- 50А												
9	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР- 10 In-1000А с РЗА- РТ40	2	2013	116 280	13,50%	201164	40%	65%	0%	79%	42 244	47 674	89 918
10	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	2013	394,88	13,50%	2052	40%	65%	0%	79%	431	486	917
11	Q1;Q2	Рубильник РЕ19-45 In 2500 А	2	2013	18 746	13,50%	32430	40%	65%	0%	79%	6 810	7 686	14 496
12	QF,QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛ3 In= 2000А	3	2013	174 382	13,50%	452520	40%	65%	0%	79%	95 029	107 244	202 273
13	Q3	Рубильник РЕ19-41 In-2000 А	1	2013	38 095,80	13,50%	32953	40%	65%	0%	79%	6 920	7 810	14 730
14	TA7-TA12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	2013	1 582,94	13,50%	8214	40%	65%	0%	79%	1 725	1 950	3 675
15	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	5	2013	14 250	13,50%	61630	40%	65%	0%	79%	12 942	14 605	27 547
16	A	Амперметр Э8030 150/5А	2	2013	780	13,50%	1350	40%	65%	0%	79%	284	320	604
17	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 In-400 А	6	2013	4 183,98	13,50%	21714	40%	65%	0%	79%	4 560	5 148	9 708
18	FU	Предохранитель ПН-4 In-400 А	8	2013	4 237,46	13,50%	29320	40%	65%	0%	79%	6 157	6 952	13 109
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2679п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3														
1	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6- 04кВ	1	2011	440 471	13,50%	381007	45%	65%	0%	81%	73 344	90 297	163 641
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6- 04кВ	1	2011	440 471	13,50%	381007	45%	65%	0%	81%	73 344	90 297	163 641
3	Трансформатор	Трансформатор	1	2011	440 471	13,50%	381007	45%	65%	0%	81%	73 344	90 297	163 641

	силовой	силовой масляный ТМГ-1000кВА/6- 04кВ												
4	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,380	2011	1 321 910	13,50%	434512	45%	65%	0%	81%	83 644	102 977	186 621
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,380	2011	1 321 910	13,50%	434512	45%	65%	0%	81%	83 644	102 977	186 621
6	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2011	59 598	13,50%	309312	45%	65%	0%	81%	59 543	73 308	132 851
7	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 In-630А	2	2011	21 571	13,50%	37318	45%	65%	0%	81%	7 184	8 844	16 028
8	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 In-400А	4	2011	17 208	13,50%	59540	45%	65%	0%	81%	11 461	14 112	25 573
9	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.- 50А	8	2011	1 200	13,50%	8304	45%	65%	0%	81%	1 599	1 968	3 567
10	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР- 10 In-1000А с РЗА- РТ40	2	2011	116 280	13,50%	201164	45%	65%	0%	81%	38 724	47 674	86 398
11	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	2011	394,88	13,50%	2052	45%	65%	0%	81%	395	486	881
12	Q1; Q2	Рубильник РЕ19-45 In 2500 А	2	2011	18 746	13,50%	32430	45%	65%	0%	81%	6 243	7 686	13 929
13	QF, QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛ3 In= 2000А	3	2011	174 382	13,50%	452520	45%	65%	0%	81%	87 110	107 244	194 354
14	Q3	Рубильник РЕ19-41 In-2000 А	1	2011	38 095,80	13,50%	32953	45%	65%	0%	81%	6 343	7 810	14 153
15	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	2011	1 582,94	13,50%	8214	45%	65%	0%	81%	1 581	1 950	3 531
16	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	6	2011	14 250	13,50%	73956	45%	65%	0%	81%	14 237	17 526	31 763

17	A	Амперметр Э8030 150/5А	2	2011	780	13,50%	1350	45%	65%	0%	81%	260	320	580
18	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 In-400 А	6	2011	4 183,98	13,50%	21714	45%	65%	0%	81%	4 180	5 148	9 328
19	FU	Предохранитель ПН-4 In-400 А	8	2011	4 237,46	13,50%	29320	45%	65%	0%	81%	5 644	6 952	12 596
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2680п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Дзержинского 64/2														
1	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	440 471	13,50%	381007	45%	65%	0%	81%	73 344	90 297	163 641
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	440 471	13,50%	381007	45%	65%	0%	81%	73 344	90 297	163 641
3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	440 471	13,50%	381007	45%	65%	0%	81%	73 344	90 297	163 641
4	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,280	2009	1 321 910	13,50%	320167	45%	65%	0%	81%	61 632	75 878	137 510
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,280	2009	1 321 910	13,50%	320167	45%	65%	0%	81%	61 632	75 878	137 510
6	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2009	59 598	13,50%	309312	45%	65%	0%	81%	59 543	73 308	132 851
7	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 In-630А	2	2009	21 571	13,50%	37318	45%	65%	0%	81%	7 184	8 844	16 028
8	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 In-400А	4	2009	17 208	13,50%	59540	45%	65%	0%	81%	11 461	14 112	25 573
9	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А	8	2009	1 200	13,50%	8304	45%	65%	0%	81%	1 599	1 968	3 567
10	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-10 In-1000А с РЗА-	2	2009	116 280	13,50%	201164	45%	65%	0%	81%	38 724	47 674	86 398

		РТ40												
11	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	2009	394,88	13,50%	2052	45%	65%	0%	81%	395	486	881
12	Q1;Q2	Рубильник РЕ19-45 In 2500 А	2	2009	18 746	13,50%	32430	45%	65%	0%	81%	6 243	7 686	13 929
13	QF,QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛ3 In= 2000А	3	2009	174 382	13,50%	452520	45%	65%	0%	81%	87 110	107 244	194 354
14	Q3	Рубильник РЕ19-41 In-2000 А	1	2009	38 095,80	13,50%	32953	45%	65%	0%	81%	6 343	7 810	14 153
15	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	2009	1 582,94	13,50%	8214	45%	65%	0%	81%	1 581	1 950	3 531
16	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	4	2009	14 250	13,50%	49304	45%	65%	0%	81%	9 491	11 684	21 175
17	А	Амперметр Э8030 150/5А	2	2009	780	13,50%	1350	45%	65%	0%	81%	260	320	580
18	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 In-400 А	6	2009	4 183,98	13,50%	21714	45%	65%	0%	81%	4 180	5 148	9 328
19	FU	Предохранитель ПН-4 In-400 А	8	2009	4 237,46	13,50%	29320	45%	65%	0%	81%	5 644	6 952	12 596

Итоговая рыночная стоимость оцениваемых трансформаторных подстанций с оборудованием и кабельных линий представлена в таблице ниже.

Таблица №18.- Итоговая рыночная стоимость оцениваемых трансформаторных подстанций с оборудованием и кабельных линий.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Технические характеристики	Кол-во, шт./ длина, км	Год ввода в эксплуатацию	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2678п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3					
1	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 2БКТП, площадью 20,6 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:8			2013	541 667
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2013	170 308
3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2013	170 308
4	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБЛ 3Х240	0,420	2013	214 669
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБЛ 3Х240	0,420	2013	214 669
6	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2013	138 264
7	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А	2	2013	16 681
8	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А	4	2013	26 615
9	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А	8	2013	3 712
10	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-10 Ин-1000А с РЗА-РТ40	2	2013	89 918
11	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	2013	917
12	Q1;Q2	Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А	2	2013	14 496
13	QF,QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛЗ Ин= 2000А	3	2013	202 273
14	Q3	Рубильник РЕ19-41 Ин-2000 А	1	2013	14 730
15	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	2013	3 675
16	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	5	2013	27 547
17	А	Амперметр Э8030 150/5А	2	2013	604
18	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 Ин-400 А	6	2013	9 708
19	FU	Предохранитель ПН-4 Ин-400 А	8	2013	13 109
Итого					1 873 870
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2679п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3					
1	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 3БКТП, площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:3459			2011	700 432
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2011	163 641
3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2011	163 641
4	Трансформатор	Трансформатор силовой	1	2011	163 641

	силовой	масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ			
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,380	2011	186 621
6	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,380	2011	186 621
7	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2011	132 851
8	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А	2	2011	16 028
9	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А	4	2011	25 573
10	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А	8	2011	3 567
11	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-10 Ин-1000А с РЗА-РТ40	2	2011	86 398
12	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	2011	881
13	Q1; Q2	Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А	2	2011	13 929
14	QF, QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛЗ Ин= 2000А	3	2011	194 354
15	Q3	Рубильник РЕ19-41 Ин-2000 А	1	2011	14 153
16	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	2011	3 531
17	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	6	2011	31 763
18	А	Амперметр Э8030 150/5А	2	2011	580
19	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 Ин-400 А	6	2011	9 328
20	FU	Предохранитель ПН-4 Ин-400 А	8	2011	12 596
Итого					2 110 129
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2680п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Дзержинского 64/2					
1	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция ЗБКТП, площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139098:639			2009	700 432
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	163 641
3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	163 641
4	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	163 641
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,280	2009	137 510
6	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,280	2009	137 510
7	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2009	132 851
8	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А	2	2009	16 028
9	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А	4	2009	25 573
10	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А	8	2009	3 567
11	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-10 Ин-1000А с РЗА-РТ40	2	2009	86 398
12	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	2009	881
13	Q1;Q2	Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А	2	2009	13 929
14	QF,QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛЗ Ин= 2000А	3	2009	194 354

15	Q3	Рубильник РЕ19-41 Ин-2000 А	1	2009	14 153
16	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	2009	3 531
17	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	4	2009	21 175
18	А	Амперметр Э8030 150/5А	2	2009	580
19	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 Ин-400 А	6	2009	9 328
20	FU	Предохранитель ПН-4 Ин-400 А	8	2009	12 596
Итого					2 001 319

Таким образом, рыночная стоимость кабельных линий, трансформаторных подстанций, принадлежащих ООО «Новер», составит на дату оценки:

5 985 318 (пять миллионов девятьсот восемьдесят пять тысяч триста восемнадцать) рублей

11. Согласование полученных результатов оценки.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого подхода к оценке рассматриваемых объектов, определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ, и делаются выводы.
- Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как место расположения, размер, потенциальная доходность.

На протяжении всего процесса оценки доминирует (является решающим) рынок. По опыту стран, где достаточно развита инфраструктура оценки, можно утверждать, что отклонение от фактической продажной цены должно составлять 5-10%, если дата сделки купли-продажи близка к дате оценки. Если бы Оценщикам были известны все факты, то этот диапазон можно было бы уменьшить. Для того чтобы свести к минимуму влияние необъективного мнения какого-либо Оценщика на окончательные результаты, работа была разделена на строго ограниченные части, которые вели отдельные группы оценщиков самостоятельно.

Поскольку есть несколько подходов, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

Так как рыночная стоимость объектов оценки определялась только одним подходом (затратным), то согласование результатов не требуется.

12. Определение рыночной арендной платы за недвижимое имущество с оборудованием (в том числе кабельные линии)

Арендная плата – это форма экономических отношений равноправных партнеров (собственника и арендатора) по распределению вновь созданной стоимости в процессе использования арендованного имущества. Она выполняет функции возмещения стоимости

объекта недвижимости, накопления, стимулирования трудовой активности, перераспределения доходов и выступает одной из экономических форм реализации права собственности.

Порядок расчета величины рыночной стоимости арендной платы за объект аренды будет следующим:

- расчет рыночной стоимости объекта аренды подходами к оценке;
- определение коэффициента капитализации для чистого операционного дохода;
- расчет чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта аренды (произведение рыночной стоимости и коэффициента капитализации);
- определение величины операционных расходов:
 - налог на имущество;
 - затраты на страхование объекта;
 - минимальные расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги (та часть, которая может быть отнесена на постоянные издержки);
 - платежи за земельный участок (аренда или налог за часть земельного участка, которая может быть отнесена к объекту аренды);
 - отчисления в фонд отложенного ремонта (фонд замещения, отчисляемый на последующий капитальный ремонт, ремонт кровли, фасадов, замену крыши, замену крыльца и прочие работы, которые происходят редко, но значительны по цене).
- определение требуемого действительного валового дохода от объекта аренды как суммы ЧОД и учтенных ОР;
- определение возможных прочих доходов от объекта аренды;
- определение возможных потерь от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате;
- определение требуемого потенциального валового дохода (ПВД) от объекта аренды как суммы требуемого ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды.
- определение арендной ставки за объект аренды как отношение ПВД к общей площади объекта аренды и 12 месяцев, в течение которых будет происходить поступление ПВД.

В данном случае операционные расходы несет арендатор, таким образом в дальнейших расчетах они не учитываются.

Основным этапом определения рыночной обоснованной арендной платы в рамках затратного подхода является расчет стоимости права собственности на объект аренды.

Рыночная стоимость права собственности на объекты оценки рассчитана в п. 10 настоящего отчета. Итоговые рыночные стоимости объектов оценки, приведены в таблице ниже.

Таблица №19.- Итоговые рыночные стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Технические характеристики	Кол-во, шт./ длина, км	Год ввода в эксплуатацию	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2678п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3					
1	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 2БКТП, площадью 20,6 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:8			2013	541 667
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2013	170 308

3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2013	170 308
4	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,420	2013	214 669
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,420	2013	214 669
6	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2013	138 264
7	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А	2	2013	16 681
8	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А	4	2013	26 615
9	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А	8	2013	3 712
10	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-10 Ин-1000А с РЗА-РТ40	2	2013	89 918
11	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	2013	917
12	Q1;Q2	Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А	2	2013	14 496
13	QF,QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛЗ Ин= 2000А	3	2013	202 273
14	Q3	Рубильник РЕ19-41 Ин-2000 А	1	2013	14 730
15	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	2013	3 675
16	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	5	2013	27 547
17	А	Амперметр Э8030 150/5А	2	2013	604
18	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 Ин-400 А	6	2013	9 708
19	FU	Предохранитель ПН-4 Ин-400 А	8	2013	13 109
Итого					1 873 870
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2679п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3					
1	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция ЗБКТП, площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:3459			2011	700 432
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2011	163 641
3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2011	163 641
4	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2011	163 641
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,380	2011	186 621
6	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,380	2011	186 621
7	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2011	132 851
8	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А	2	2011	16 028
9	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А	4	2011	25 573
10	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А	8	2011	3 567
11	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-10 Ин-1000А с РЗА-РТ40	2	2011	86 398
12	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	2011	881
13	Q1; Q2	Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А	2	2011	13 929
14	QF, QF1- QF2	Автоматический выключатель	3	2011	194 354

		ВА 55-43, УХЛЗ In= 2000А			
15	Q3	Рубильник РЕ19-41 In-2000 А	1	2011	14 153
16	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	2011	3 531
17	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	6	2011	31 763
18	А	Амперметр Э8030 150/5А	2	2011	580
19	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 In-400 А	6	2011	9 328
20	FU	Предохранитель ПН-4 In-400 А	8	2011	12 596
Итого					2 110 129
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2680п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Дзержинского 64/2					
1	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция ЗБКТП, площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139098:639			2009	700 432
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	163 641
3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	163 641
4	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	163 641
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБЛ 3Х240	0,280	2009	137 510
6	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБЛ 3Х240	0,280	2009	137 510
7	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2009	132 851
8	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 In-630А	2	2009	16 028
9	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 In-400А	4	2009	25 573
10	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А	8	2009	3 567
11	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-10 In-1000А с РЗА-РТ40	2	2009	86 398
12	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	2009	881
13	Q1;Q2	Рубильник РЕ19-45 In 2500 А	2	2009	13 929
14	QF,QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛЗ In= 2000А	3	2009	194 354
15	Q3	Рубильник РЕ19-41 In-2000 А	1	2009	14 153
16	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	2009	3 531
17	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	4	2009	21 175
18	А	Амперметр Э8030 150/5А	2	2009	580
19	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 In-400 А	6	2009	9 328
20	FU	Предохранитель ПН-4 In-400 А	8	2009	12 596
Итого					2 001 319

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки составляет: 5 985 318 (пять миллионов девятьсот восемьдесят пять тысяч триста восемнадцать) рублей.

Коэффициент капитализации для дохода, создаваемого правом собственности объектов оценки, учитывает:

а) безрисковую ставку отдачи на капитал;

б) величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права собственности;

а) За величину безрисковой ставки принимается среднесрочная доходность по данным облигациям сроком на 1 год – 7,06%. (http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/) по состоянию на 25.06.2019 г.

б) Основные факторы, влияющие на величину систематических и не систематических рисков отражены в таблице № 8

Таблица №8 - Основные факторы, влияющие на величину рисков.

№ п/п	Вид и наименование рисков	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамический		x								
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамический			x							
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамический			x							
Несистематический риск												
4	Наличие избыточных площадей	статический	x									
5	Ускоренный износ здания	статический						x				
6	Неполучение арендных платежей	динамический				x						
7	Недостаточно эффективное управление проектом	динамический			x							
8	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамический		x								
9	Ухудшение коммерческого потенциала области	динамический		x								
10	Сложность обеспечения инженерной инфраструктурой	динамический			x							
Итого:												
Количество наблюдений			1	3	4	1	0	1	0	0	0	0
Взвешенный итог			1	6	12	4	0	6	0	0	0	0
Итого:			29									
Количество факторов			10									
Поправка за риск вложений в объект недвижимости, %			2,9%									

Ставка капитализации для оцениваемых объектов, находящихся в собственности составляет 9,96% (7,06%+2,9%=9,96%).

Рыночная арендная плата за оцениваемое недвижимое имущество с оборудованием (в том числе кабельные линии) составляет:

$P_{an} = (5\,985\,318 \times 0,0996) = 596\,138$ руб. в год и 49 678 руб. в месяц

Таким образом, рыночная арендная плата за трансформаторные подстанции (Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2678п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3; Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2679п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3 и Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2680п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Краснодар, ул. им. Дзержинского 64/2), принадлежащие ООО «Новер», составляет на дату оценки, округленно:

50 000 (пятьдесят тысяч) рублей в месяц

12. Заключение об итоговой рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Итоги расчета рыночной стоимости объектов оценки представлены ниже

Рыночная стоимость трансформаторных подстанций, кабельных линий и оборудования, принадлежащих ООО «Новер», составляет на дату оценки:

5 985 318 (пять миллионов девятьсот восемьдесят пять тысяч триста восемнадцать) рублей⁷, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Технические характеристики	Кол-во, шт./ длина, км	Год ввода в эксплуатацию	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2678п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3					
1	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 2БКТП, площадью 20,6 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:8			2013	541 667
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2013	170 308
3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2013	170 308
4	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБЛ 3Х240	0,420	2013	214 669
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБЛ 3Х240	0,420	2013	214 669
6	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2013	138 264
7	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А	2	2013	16 681
8	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А	4	2013	26 615
9	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А	8	2013	3 712
10	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-10 Ин-1000А с РЗА-РТ40	2	2013	89 918
11	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	2013	917
12	Q1;Q2	Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А	2	2013	14 496
13	QF,QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛЗ Ин= 2000А	3	2013	202 273
14	Q3	Рубильник РЕ19-41 Ин-2000 А	1	2013	14 730
15	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	2013	3 675
16	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	5	2013	27 547
17	А	Амперметр Э8030 150/5А	2	2013	604
18	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 Ин-400 А	6	2013	9 708
19	FU	Предохранитель ПН-4 Ин-400 А	8	2013	13 109
Итого					1 873 870
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2679п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3					
1	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 3БКТП,			2011	700 432

⁷ п. 15. ст. 146 НК РФ, устанавливающий особенности налогообложения при реализации на территории РФ имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ банкротами, утратит силу (ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ» № 366-ФЗ). Т.е. НДС от реализации имущества отмен и банкротными предприятиями не уплачивается.

	площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139077:3459				
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2011	163 641
3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2011	163 641
4	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2011	163 641
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,380	2011	186 621
6	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,380	2011	186 621
7	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2011	132 851
8	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А	2	2011	16 028
9	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А	4	2011	25 573
10	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I пл.вст.-50А	8	2011	3 567
11	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-10 Ин-1000А с РЗА-РТ40	2	2011	86 398
12	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	2011	881
13	Q1; Q2	Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А	2	2011	13 929
14	QF, QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛЗ Ин= 2000А	3	2011	194 354
15	Q3	Рубильник РЕ19-41 Ин-2000 А	1	2011	14 153
16	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	2011	3 531
17	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	6	2011	31 763
18	А	Амперметр Э8030 150/5А	2	2011	580
19	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 Ин-400 А	6	2011	9 328
20	FU	Предохранитель ПН-4 Ин-400 А	8	2011	12 596
Итого					2 110 129
Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2680п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Дзержинского 64/2					
1	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция ЗБКТП, площадью 30,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0139098:639			2009	700 432
2	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	163 641
3	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	163 641
4	Трансформатор силовой	Трансформатор силовой масляный ТМГ-1000кВА/6-04кВ	1	2009	163 641
5	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,280	2009	137 510
6	Кабельные линии 6 кВ	КЛ – 6кВ, АСБл 3Х240	0,280	2009	137 510
7	ТА1-ТА6	Трансформатор тока ТПЛ-10 150/5 А	6	2009	132 851
8	QW1-QW2	Выключатель нагрузки ВНА-10 Ин-630А	2	2009	16 028
9	QS1-QS4	Разъединитель РВЗ-10 Ин-400А	4	2009	25 573
10	FU1-FU8	Предохранитель ПКТ-10 I	8	2009	3 567

		пл.вст.-50А			
11	BB1-BB2	Вакуумный выключатель ВВР-10 Ин-1000А с РЗА-РТ40	2	2009	86 398
12	FV1-FV6	Ограничитель перенапряжения ОПН-0,38 УХЛ4	6	2009	881
13	Q1;Q2	Рубильник РЕ19-45 Ин 2500 А	2	2009	13 929
14	QF,QF1- QF2	Автоматический выключатель ВА 55-43, УХЛЗ Ин= 2000А	3	2009	194 354
15	Q3	Рубильник РЕ19-41 Ин-2000 А	1	2009	14 153
16	ТА7-ТА12	Трансформатор тока ТШП-0,66 2000/5А	6	2009	3 531
17	P1-P2	Счетчик ПСЧ-4 ТМ.05	4	2009	21 175
18	А	Амперметр Э8030 150/5А	2	2009	580
19	Q4-QF9	Рубильник РПС-4 Ин-400 А	6	2009	9 328
20	FU	Предохранитель ПН-4 Ин-400 А	8	2009	12 596
Итого					2 001 319

Рыночная арендная плата за трансформаторные подстанции (Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2678п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3; Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2679п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3 и Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2680п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Краснодар, ул. им. Дзержинского 64/2), принадлежащие ООО «Новер», составляет на дату оценки, округленно:

50 000 (пятьдесят тысяч) рублей в месяц

13. Заявление о соответствии (сертификат стоимости)

Данный сертификат удостоверяет, что:

1. Настоящая оценка проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, регулирующего оценочную деятельность, стандартами оценки, указанными в отчете.

2. Оценщики, участвовавшие в проведении данной оценки, соответствуют существующим требованиям.

3. Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.

4. Проведенный анализ достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем отчете целях и с учетом принятых допущений и ограничений.

5. Настоящая оценка проведена при соблюдении требований к независимости оценщика, при отсутствии вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в процесс оценки.

6. Оценщик имеет опыт оценки аналогичных объектов.

7. Никто, кроме лиц указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

8. У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в данном отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.

9. Вознаграждение Оценщиков ни в коей мере не связано с итоговой величиной стоимости объекта оценки.

Генеральный директор ООО «Партнерь», оценщик I категории (Диплом ПП № 148551 от 13.02.2002 г. «Оценка недвижимости, объектов интеллектуальной собственности, движимого имущества, предприятия (бизнеса)»), свидетельство о повышении квалификации в МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова №68-5с от 28.02.2005 г. свидетельство о повышении квалификации в НЧОУ ВПО Южный институт менеджмента № 073-Г от 22.09.2008 г., удостоверение о повышении квалификации в ЧОУ ВПО Южный институт менеджмента № 232401064983 от 11.06.2014 г. Диплом о профессиональной переподготовке в ЧОУ ВПО Южный по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» №232401065381 от 11.06.2014г.)

Е.Н. Брусова



14. Список использованных источников

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.94 N 51-ФЗ (в ред. ФЗ от 20.02.96 N 18-ФЗ, от 12.08.96 N 111-ФЗ). *Государственная Дума Федерального Собрания РФ*. 1994-1996. Москва.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)».
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»
8. СРО РАО стандарт 001 «Общие положения» от 06 октября 2015 г.
9. СРО РАО стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 06 октября 2015 г.
10. СРО РАО стандарт 003 «Цель оценки и виды стоимости» от 06 октября 2015 г.
11. СРО РАО стандарт 004 «Требования к отчету об оценке» от 06 октября 2015 г.
12. СРО РАО стандарт 006 «Оценка недвижимости» от 06 октября 2015 г.
13. СРО РАО стандарт 009 «Оценка стоимости машин и оборудования» от 06 октября 2015 г.
14. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.96 N 14-ФЗ (в ред. ФЗ от 12.08.96 N 110-ФЗ, от 24.10.97 N 133-ФЗ). *Государственная Дума Федерального Собрания РФ*. Москва.
15. Ковалев А.П. «Оценка стоимости активной части основных фондов». - М.: Минстатинформ, 1997. С учетом действующих стандартов - (ГОСТ 15467-71 «Качество продукции. Классификация продукции по качеству и виды дефектов». Государственный комитет стандартов Совета министров СССР, - М. 1971, стр.11)
16. Международная электронная сеть (INTERNET)
17. Сборники КО-Инвест «Промышленные здания» 2016 год.
18. Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 91, апрель 2015 г.
19. Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 107, апрель 2019 г.
20. Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2019 г

Приложение № 1 – Объекты-аналоги

Скриншот веб-страницы интернет-магазина ЭТМ (etm.ru/cat/nn/3634508/). На странице представлено описание товара: **ТПЛ-10М 0,5/10Р 150/5 Трансформатор**.

Изображение трансформатора:



Технические характеристики:

Код товара	3634508
Артикул	УТ000003005
Производитель	ЭнергоТехКомплект
Страна	Россия
Наименование	
Упаковки	
Сертификат	РОСС RU.АГ35.Д00431
Высота, мм	235
Ширина, мм	180

Цена интернет-магазина: **59598 Р**
Цена за 1 шт: 59598 Р

Розничная цена: **62733 Р**
Мин. Цена: 56459 Р

Количество: 1 шт. Кнопка: **В корзину**

Минимальное количество в заказе: 1 шт.

Дополнительные ссылки: [Узнать статус заказа](#), [На заказ](#), [В избранное](#), [Сравнить](#).

Ссылка: <https://www.etm.ru/cat/nn/3634508/>

<https://www.etm.ru/cat/nn/3634508/>

Скриншот веб-страницы интернет-магазина ЭТМ (etm.ru/cat/nn/7195609/). На странице представлено описание товара: **Выключатель нагрузки ВНА-10/630-П-з-И2-УХЛ2**.

Изображение выключателя нагрузки:



Технические характеристики:

Код товара	7195609
Артикул	142388
Производитель	КЭАЗ
Страна	Россия
Наименование	
Упаковки	
Сертификат	ПИСЬМО ОТК1060
Номинальный ток, А	630
Тип изделия	Выключатель нагрузки

Цена интернет-магазина: **21571 Р**
Цена за 1 шт: 21571 Р

Розничная цена: **22707 Р**
Мин. Цена: 20435 Р

Количество: 1 шт. Кнопка: **В корзину**

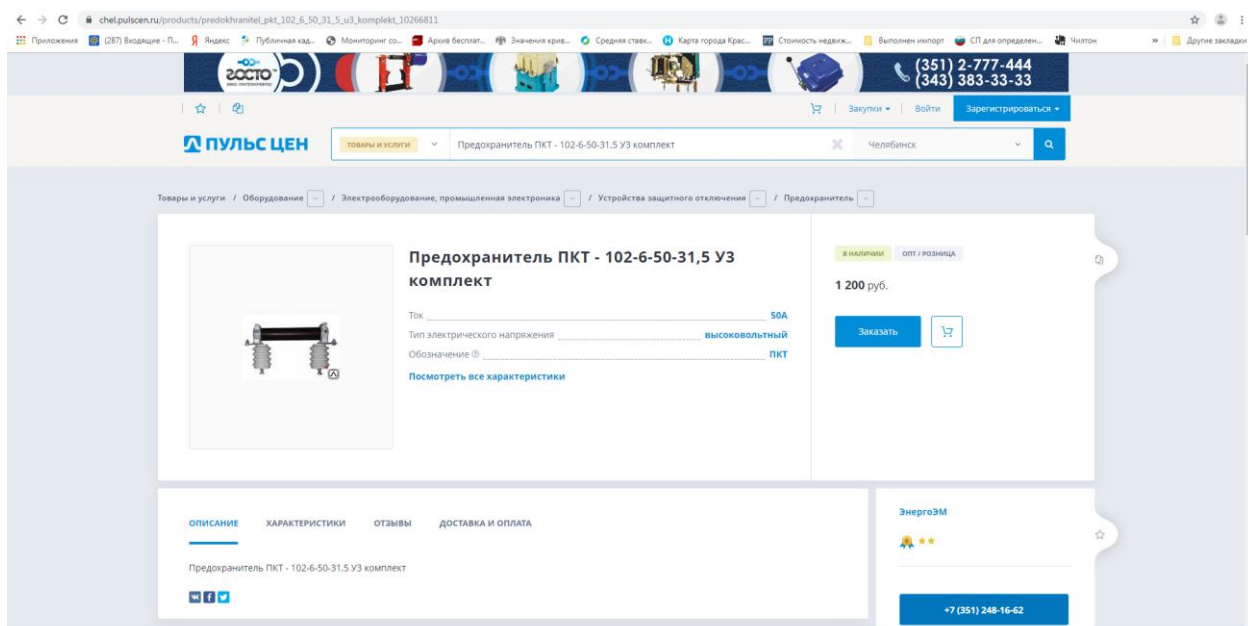
Минимальное количество в заказе: 1 шт.

Дополнительные ссылки: [Узнать статус заказа](#), [На заказ](#), [В избранное](#), [Сравнить](#).

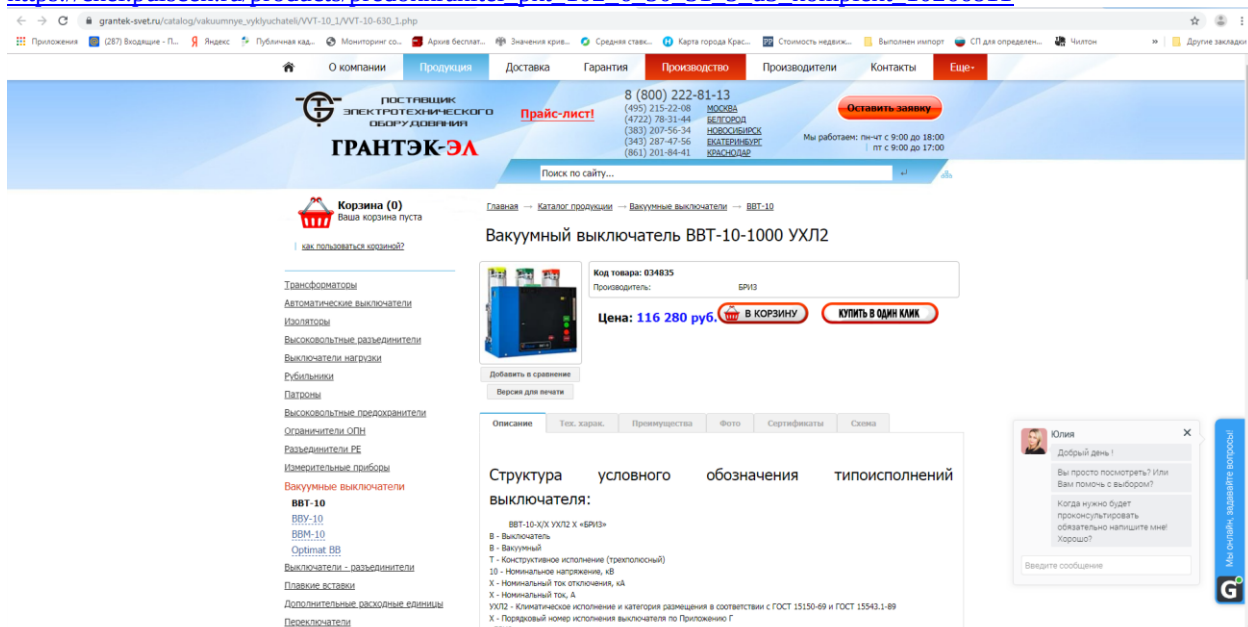
Описание: Высоковольтное коммутационное оборудование.

Ссылка: <https://www.etm.ru/cat/nn/7195609/>

<https://www.etm.ru/cat/nn/7195609/>



https://chel.pulscen.ru/products/predokhranitel_pkt_102_6_50_31_5_u3_komplekt_10266811



https://grantek-svet.ru/catalog/vakuumnye_vyklyuchateli/VVT-10_1/VVT-10-630_1.php

etm.ru/cat/nn/421576/

О компании Сервис IPRO Электрофорум Повышение квалификации Вакансии Контакты Оставить заявку

ЭТМ Интернет-магазин ЭТМ - это более 1 млн. позиций от 480 поставщиков

Краснодар Адреса магазинов

Помогите сделать покупку 8 800 775 17 71

Пн-шб с 9:00 до 19:00 Сб с 9:00 до 13:00 Вс с 10:00 до 13:00 (исключая время)

Каталог товаров Поиск по каталогу товаров Поиск

Мое избранное Ввод / Регистрация Моя корзина

Оборудование 6-10кВ / Устройства защиты / Устройства защиты от перегрузки / Ограничители перенапряжений

Ограничитель перенапряжений ОПН-П-0.38/0.45/10/550 УХЛ1



Код товара 421576

Артикул n00038451551

Производитель [ЗЗУ](#)

Страна Россия

Наименование

Упаковки

Сертификат RU C-RU.A116.805462

Тип изделия Ограничитель перенапряжений

Высота, мм 55

Все характеристики

Цена интернет-магазина **394.88 Р** Розничная цена **416 Р**

Цена за 1 шт Мин. Цена **374.08 Р**

1 шт **В корзину**

Минимальное количество в заказе 1 шт

На заказ ?

В Мое избранное

Сравнить

Узнать статус заказа

Попытка технической информации

Схема

Похожие товары

<https://www.etm.ru/cat/nn/421576/>

etm.ru/cat/nn/6885465/

О компании Сервис IPRO Электрофорум Повышение квалификации Вакансии Контакты Оставить заявку

ЭТМ Интернет-магазин ЭТМ - это более 1 млн. позиций от 480 поставщиков

Краснодар Адреса магазинов

Помогите сделать покупку 8 800 775 17 71

Пн-шб с 9:00 до 19:00 Сб с 9:00 до 13:00 Вс с 10:00 до 13:00 (исключая время)

Каталог товаров Поиск по каталогу товаров Поиск

Мое избранное Ввод / Регистрация Моя корзина

Низковольтное оборудование / Рубильники, разъединители, выключатели нагрузки / Разъединители

Разъединитель РЕ19-45-11160-2500А-УХЛ3-КЭАЗ



Код товара 6885465

Артикул 113096

Производитель [КЭАЗ](#)

Страна Россия

Наименование

Упаковки

Сертификат RU C-RU.A132.805809

Номинальный ток, А 2500

Количество силовых полюсов 1

Все характеристики

Цена интернет-магазина **18746 Р** Розничная цена **19733 Р**

Цена за 1 шт Мин. Цена **17759 Р**

1 шт **В корзину**

Минимальное количество в заказе 1 шт

На заказ ?

В Мое избранное

Сравнить

Узнать статус заказа

Каталог производителя

Руководство по эксплуатации

Описание

Выключатель-разъединитель

<https://www.etm.ru/cat/nn/6885465/>

etm.ru/cat/nn/9691442/

О компании Сервис IPRO Электрофорум Повышение квалификации Вакансии Контакты Оставить заявку

ЭТМ

Электрика Свет Крепеж Безопасность Интернет-магазин ЭТМ - это более 1 млн. позиций от 480 поставщиков

Краснодар Адрес магазинов

Поможем сделать покупку 8 800 775 17 71 Пн-Пт с 9:00 до 21:00 Сб с 9:00 до 19:00 Вс с 10:00 до 19:00 (моск. время)

Каталог товаров Поиск по каталогу товаров Поиск

Мое избранное Вход / Регистрация Моя корзина

Низковольтное оборудование / Аппараты защиты / Автоматические выключатели / Автоматические выключатели в литом корпусе

Выключатель автоматический BA55-43 344730-00 УХЛЗ 2000А 660В



Код товара	9691442
Артикул	1002583
Производитель	Контактор
Страна	Россия
Наименование	Выкл. авт. BA55-43 344730-00УХЛЗ 2000А, 660В
Упаковки	
Сертификат	RU C-RU.ARS2.B00116
Способ монтажа	Монтажная плата
Тип изделия	Выключатель автоматический в литом корпусе

Все характеристики

Цена интернет-магазина **174382 Р**
Цена за 1 шт

Розничная цена **183555 Р**
Мин. Цена **165197 Р**

1 шт **В корзину**

Минимальное количество в заказе 1 шт

Посмотреть наличие
В Мои Избранное
Сравнить

Узнать статус заказа

<https://www.etm.ru/cat/nn/9691442/>

minimaks.ru/product/razedinitel_re19-44_31121_%28vikl2000a%29_bokovaja_rukoyatka_rubilnik

Санкт-Петербург Вход / Регистрация Нет избранного товаров Корзина пуста ОБОРУДОВАНИЕ ЗАКАЗ

Ваш город - Санкт-Петербург и ЛО? ☒ Да ☐ Нет

Статус заказа +7 (812) 244-66-36 ул. Лаваторовых, д. 20 А +7 (812) 244-00-22 пр-т Ломоносов, д. 240

МИНИМАКС MY MARKET БОНУСНАЯ ПРОГРАММА СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ АКЦИИ КОНТАКТЫ

Ваш проводник в мире электрики!

КАТАЛОГ ТОВАРОВ Все категории Поиск по каталогу

Главная > Каталог > Низковольтное оборудование > Защитное, коммутационное оборудование и сигнализация > Коммутационное оборудование (силового) > Разъединители

Разъединитель РЕ19-44 31121 (Выкл.2000А) Боковая рукоятка /Рубильник/

Сделано в России



Артикул «Минимакс»	1030600081
Артикул поставщика	2631121032
Бренд	Кореневский завод НВА
Единица измерения	шт

Показать все характеристики

Характеристики и внешний вид товара могут отличаться от указанных на сайте

38 095,80 Р (цена сайта)
41 905,40 Р. (розничная цена)

+ 1 142,87

Как получить бонусы?

1 шт **КУПИТЬ**

Купить в 1 клик В избранное

В городе На заказ В регионе На заказ

Необходима предоплата

https://www.minimaks.ru/product/razedinitel_re19-44_31121_%28vikl2000a%29_bokovaja_rukoyatka_rubilnik

etm.ru/cat/nn/6665153/

О компании Сервис IPRO Электрофорум Повышение квалификации Вакансии Контакты Оставить заявку

ЭТМ Интернет-магазин ЭТМ - это более 1 млн. позиций от 480 поставщиков

Поможем сделать покупку 8 800 775 17 71 Пн-Пт с 9:00 до 21:00 Сб с 9:00 до 19:00 Вс с 10:00 до 19:00 (московское время)

Каталог товаров Поиск по каталогу товаров Поиск Мой избранное Вход / Регистрация Моя корзина

Низковольтное оборудование / Трансформаторы низковольтные / Измерительные трансформаторы (трансформаторы тока)

Трансформатор тока ТШП-0.66 2000/5А 15ВА класс 0.5S габарит 100 (ТШП-0,66 2000/5А)



Код товара 6665153
Артикул ТШП-0.66 2000/5А
Производитель ИЭК
Страна Китай
Наименование Трансформатор тока ТШП-0.66 2000/5А 15ВА класс 0.5S габарит 100 ИЭК
Упаковки
Сертификат RU D-CN CP28 B00033
Номинальный ток, А 2000
Способ монтажа Монтажная плата

Цена по акции 1582.94 Р Розничная цена 2403 Р
Цена за 1 шт

Акция! сегодня на этот товар действует скидка!

1 шт 5 корзину

Минимальное количество в заказе 1 шт

Посмотреть наличие
В Мои избранные
Сравнить

Узнать статус заказа

Описание

<https://www.etm.ru/cat/nn/6665153/>

krasnodar.tiu.ru/p311431386-schetchik-elektroenergii-psch.html

Мобильное приложение Войти Зарегистрироваться

tiuru Каталог товаров Я ищу... Краснодар

Титул / Краснодар / Промышленные и оптовые товары / Контрольно-измерительные приборы / Расходомеры, счетчики / Счетчики электроэнергии / Счетчик электроэнергии ПСЧ-4ТМ...

Счетчик электроэнергии ПСЧ-4ТМ.05МК.08

Все предложения продавца в наличии
Бесплатная доставка

14 250 руб.

Оптовые цены

Купить +7 (908) 168-88-43
Чат с продавцом
Ваш телефон Купить в 1 клик Добавить в избранное

Сообщить о неверной категории

Способы оплаты: наличным, безналичный расчет, Подробнее

Способы доставки: Самовывоз, Доставка курьером, Еще 3 способа

Условия возврата: Регионы доставки

Защищаем покупки на 10 000 руб.

Достижения продавца: 7 лет на портале, Быстрое обслуживание

Рейтинг продавца: 4.5 звезды, 92% положительных из 16 отзывов

ООО "Энерго-52"
Компания из: г. Краснодар
График работы

Характеристики: Производитель: Завод им. Фрунзе, Страна: Россия, Состояние: Новое

Мы рекомендуем

Чат

<https://krasnodar.tiu.ru/p311431386-schetchik-elektroenergii-psch.html>

grantek-svet.ru/catalog/Izmeritelnye_pribory/Ampermetry/Ampermetr_E8030_15051380802976.php

О компании Продукция Доставка Гарантия Производство Производители Контакты Еще...

ГРАНТЭК-ЭЛ Поставщик электротехнического оборудования

Прайс-лист! 8 (800) 222-81-13

Оставить заявку

Поиск по сайту...

Корзина (0) Ваша корзина пуста

как пользоваться корзиной?

Трансформаторы
Автоматические выключатели
Изоленты
Высоковольтные разъемники
Выключатели нагрузки
Рубильники
Патроны
Высоковольтные предохранители
Ограничители ОПН
Разъединители РЕ
Измерительные приборы
Вольтметры
Амперметры
380/30
10/5
100/5
1000/5
150/5
1500/5
20/5
200/5

Главная → Каталог продукции → Измерительные приборы → Амперметры

Амперметр Э8030 150/5 г.Витебск

Код товара: 003871

Производитель: 83371

Номинальный ток: 150/5

Исполнение: Э8030

Способ включения: С трансформатором тока 1/5А

Цена: 780 руб. [В КОРЗИНУ](#) [КУПИТЬ В ОДИН КЛИК](#)

Добавить в сравнение

Версия для печати

Описание Тех. хар-к. Преимущества Сертификаты Схема

Предназначены для измерения силы тока и напряжения в сетях переменного тока на передвижных и стационарных объектах.

Температурный диапазон надобной эксплуатации от минус 30 до плюс 60 °С, относительная влажность 95% (при температуре 35 °С). Приборы вибро- и ударопрочные

ПОХОЖИЕ КАТЕГОРИИ

Амперметры 150/5 А

Амперметры Э8030

Счетчики электроэнергии 100 Ампер

https://grantek-svet.ru/catalog/Izmeritelnye_pribory/Ampermetry/Ampermetr_E8030_15051380802976.php

etm.ru/cat/nn/1942738/

О компании Сервис IPRO Электрофорум Повышение квалификации Вакансии Контакты

ЭТМ

Помогите сделать покупку 8 800 775 17 71

Пн-Пт с 9:00 до 22:00 Сб с 9:00 до 19:00 Вс с 10:00 до 19:00 (моск. время)

Каталог товаров Поиск по каталогу товаров Поиск

Мое избранное Вход / Регистрация Моя корзина

Низковольтное оборудование / Рубильники, разъединители, выключатели нагрузки / Рубильники и выключатели нагрузки

Рубильник РПС-4/1 400А смещенный привод правый (без ПН)

Код товара 1942738

Артикул 1942738

Производитель ЗАВОД ИНТЕГРАЛ

Страна Россия

Наименование

Упаковки

Сертификат

Номинальный ток, А 400

Номинальное напряжение, В 380

Цена интернет-магазина 4183.98 Р

Розничная цена 4404 Р

Цена за 1 шт 3963.6 Р

1 шт [В корзину](#)

Минимальное количество в заказе 1 шт

[На заказ](#) [В мое избранное](#) [Сравнить](#)

Узнать статус заказа

Техническая информация

Вся характеристика

Похожие товары

Высоковольтная аппаратура Эп. Высоковольтная аппаратура Эп. Высоковольтная аппаратура Эп.

<https://www.etm.ru/cat/nn/1942738/>

etm.ru/cat/nn/4133899/

О компании Сервис IPRO Электрофорум Повышение квалификации Вакансии Контакты Оставить заявку

ЭТМ

Электроника Свет Крепеж Безопасность

Интернет-магазин ЭТМ - это более 1 млн. позиций от 480 поставщиков

Краснодар Адрес магазинов

Поможем сделать покупку 8 800 775 17 71

Пн-Пт с 9:00 до 21:00 Сб с 9:00 до 19:00 Вс с 10:00 до 19:00 (моск. время)

Каталог товаров Поиск по каталогу товаров Поиск

Мое избранное Вход / Регистрация Моя корзина

Низковольтное оборудование / Аппараты защиты / Устройства защиты на основе предохранителей / Предохранители, вставки плавкие

Предохранитель ПНБ5-М-380/400-4-160А-УХЛ4



Код товара	4133899
Артикул	110838
Производитель	КЗАЭ
Страна	Россия
Наименование	Предохранитель ПНБ5-М-380/400-4-160А-УХЛ4-КЗАЭ
Упаковки	
Сертификат	RU C-RU.AIO05.B00134
Тип изделия	Предохранитель (плавкая вставка)
Номинальный ток, А	160

Цена интернет-магазина **4237.46 Р**
Цена за 1 шт

Розничная цена **4460 Р**
Мин. Цена **4014.26 Р**

1 шт **В корзину**

Минимальное количество в заказе 1 шт

На заказ ?
В Мое избранное
Сравнить

Узнать статус заказа

Каталог производителя
Руководство по эксплуатации и Паспорт
3D модель / формат STEP

Описание

<https://www.etm.ru/cat/nn/4133899/>

ENSTO

Главная → Каталог товаров и услуг → Трансформаторы → Трансформаторы... → Трансформаторы...

ТМГ-1000-10(6)/0,4 КВ

Цена: 440 471 руб.

Добавить в корзину

Опоры ЛЭП деревянные

Рассылка

Введите Ваш e-mail

Подписаться

Корзина пуста

Значения номинальных линейных напряжений трансформаторов	6/0,4 кВ или 10/0,4 кВ
Окружающая среда	не взрывоопасная, не содержащая токопроводящей пыли
Высота установки над уровнем моря	не более 1000 м
Режим работы	длительный
Температура окружающей среды	от -45 °С до +40 °С - У1 от -60 °С до +40 °С - УХЛ1
Регулирование напряжения в пределах	U _{ном} ±2х2,5%
Диапазон номинальных мощностей	от 25 до 1000 кВА
Схемы и группы соединений обмоток	У/Уи-0, Д/Уи-11, У/Зи-11
Рабочая частота	50 Гц

Трансформаторы не предназначены для работы в условиях тряски, вибраций, ударов, в химически

<http://xn--h1aaaalnro.xn--p1ai/katalog-tovarov-i-uslug/transformatory/transformatory-maslyanye-seriy-tm/transformatory-razedinitelnye-silovye-maslyanye-serii-tmg/tmg-1000-10-6-0-4-kv>

← → cable.ru/cable/marka-asbl_3x240_6.php

Приложение (287) Водостоп - П... Яндекс Публичная кат... Мониторинг со... Архив бесплат... Значения крив... Средняя ставк... Карта города Крас... Стоимость недвиж... Выполнен импорт... СП для определен... Милтон 53908 Код клиента

+7 (861) 205-02-58 круглосуточно 8 (800) 333-11-48 бесплатно для регионов

Ваш город - Краснодар? **да** **нет, изменить**

удукция ▾ Оплата и доставка ▾ Контакты ▾ Пресс-центр ▾ Сервисы ▾ Форум Акции

ПОИСК

Каталог продукции > Кабельно-проводниковая продукция > Кабели силовые > Кабели силовые с бумажной изоляцией > АСБл > АСБл 3х240 > АСБл 3*240-6

Кабель АСБл 3х240-6

Код товара: 308074-53908  В наличии  Гарантия  Рассчитать вас



Цена: от **1321.91** руб/м

 Доставка от 2 дней

 **Добавить в корзину** 

или пришлите заявку на zakaz-53908@cable.ru

Описание Характеристики Аналоги Производители Расчет Задать вопрос

Расшифровка кабеля АСБл 3х240-6:

А - Алюминиевая токопроводящая жила
С - Свинцовая оболочка
Б - Броня из двух стальных лент
л - В подушке под броней имеется слой из пластмассовых лент
3 - количество жил
240 - сечение жил
6 - номинальное напряжение, кВ



Позвоните нам, мы в онлайн!

https://cable.ru/cable/marka-asbl_3x240_6.php

Приложение № 2 – Копии документов, предоставленные Заказчиком

Стр. 1 из 3

Федеральное бюро "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Краснодарскому краю
(полное наименование органа регистрации прав)

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

На основании запроса от 15.09.2017, поступившего на рассмотрение 18.09.2017, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание

Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18.09.2017 № 23/261/002/2017-7486				
Кадастровый номер:		23:43:0139077:3458		
Номер кадастрового квартала:		23:43:0139077		
Дата присвоения кадастрового номера:		31.07.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд им. Репина, д. 3		
Площадь, м²:		20,6		
Назначение:		Нежилое здание		
Наименование:		Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция 2БКТП		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют		
Год завершения строительства:		2017		
Кадастровая стоимость, руб.:		15101,24		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		23.43.0139077.8		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Потин Алексей Александрович		
Индекс 1 категории		К.Б.Грицай		



СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ
ИЗ ПК ЛВД В МКУ МФ
Г. КРАСНОДАР
УЛ. ЗИПОВСКАЯ
КОСТЕНКО А. В.
ВРЕМЯ 11:00

21.09.2017

Раздел 2

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

Здание		(над объектом недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
18.09.2017 № 23/261/002/2017-7486		Всего листов выписки: 3	
Кадетовый номер:		23:43:0139077:3458	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Новер", ИНН 2308082384		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 23:43:0139077:3458-23/001/2017-1, 31.07.2017 г.		
3. Документ-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Инженер 1 категории	К.Б.Грицай		



СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ
ИЗ ЛК ЛВД В МКУ МОЦ
Г. КРАСНОДАР
УЛ. ЗИПОВСКАЯ - 5
КОСТЕНКО А. В.
ВРЕМЯ 11:00

21.09.2017

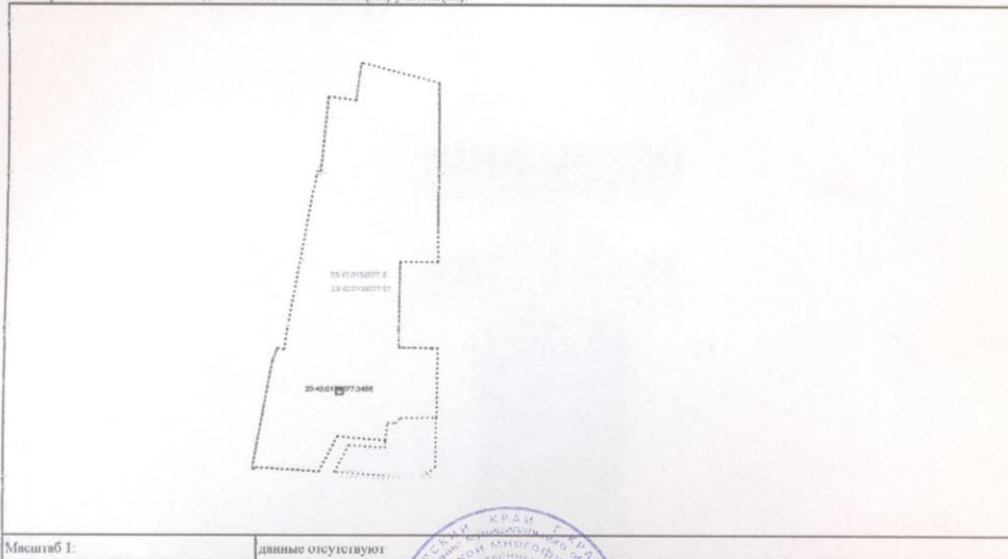
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 4

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18.09.2017 № 23/261/002/2017-7486				
Кадастровый номер:		23:43:0139077:3458		

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):



Масштаб 1: данные отсутствуют

Инженер I категории

(подпись, наименование должности)

К.Б.Грицай

(подпись, фамилия)



СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ
ИЗ ПК ПВД В МКУ МОЦ
Г. КРАСНОДАР
УЛ. ЗИПОВСКАЯ - 5
КОСТЕНКО А. В.
ВРЕМЯ 11:00

А.В. Костенко

21.09.2017



Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Краснодарскому краю
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 15.09.2017, поступившего на рассмотрение 18.09.2017, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
Лист №	Раздела 1
18.09.2017 № 23/261/002/2017-7487	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	23:43:0139077:3459
Номер кадастрового квартала:	23:43:0139077
Дата присвоения кадастрового номера:	31.07.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд им. Репина, д. 3
Площадь, м²:	30.9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция ЗБКТП
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2017
Кадастровая стоимость, руб.:	22651.86
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23.43.0139077.8
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Петин Алексей Александрович
Инженер 1 категории	К.Б.Грицай



СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ
ИЗ ПК ПВД В МКУ МОЦ
Г. КРАСНОДАР
УЛ. ЗИПОВСКАЯ
КОСТЕНКО А. В.
ВРЕМЯ 11:00

21.09.2017

Раздел 2

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

Здание		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
18.09.2017 № 23/261/002/2017-7487		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:		23:43:0139077:3459	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Новер", ИНН 2308082384		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 23:43:0139077:3459-23/001/2017-1, 31.07.2017 г.		
3. Документ-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Инженер 1 категории	(подпись, наименование должности)		К.Б.Грицай
		(подпись, фамилия)	



СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ
ИЗ ПК ЛВД В МКУ МФ
Г. КРАСНОДАР
УЛ. ЗИПОВСКАЯ - 5
КОСТЕНКО А. В.
ВРЕМЯ 11:00

21.09.2017



Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Краснодарскому краю
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 15.09.2017, поступившего на рассмотрение 18.09.2017, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		(код объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18.09.2017 № 23/261/002/2017-7485				
Кадастровый номер:		23:43:0139098:639		
Номер кадастрового квартала:		23:43:0139098		
Дата присвоения кадастрового номера:		16.08.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:	Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Дзержинского, д. 64/2			
Площадь, м²:	30.9			
Назначение:	Нежилое здание			
Наименование:	Блочная (бетонная) комплектная трансформаторная подстанция ЗБКТП			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	2017			
Кадастровая стоимость, руб.:	2598094.25			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0139098.18			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют КРАИ			
Получатель выписки:	Петин Алексей Александрович			
Инженер 1 категории			К.Б.Грицай	



СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ
ИЗ ПК ПВД В МКУ МФЦ
Г. КРАСНОДАР
УЛ. ЗИПОВСКАЯ - 5
КОСТЕНКО А. В.
ВРЕМЯ 11:00

Алексей

21.09.2017

Раздел 2

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

Здание		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	3
18.09.2017 № 23/261/002/2017-7485		Всего разделов:	3
Кадастровый номер:		23:43:0139098:639	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Новер", ИНН 2308082384		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 23:43:0139098:639-23/001/2017-1, 16.08.2017 г.		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Индексатор 1 категории	К.Б.Грицай		
(подпись индексирующего должностного лица)		(подпись, фамилия)	



СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ
ИЗ ПК ПВД В МКУ МОД
Г. КРАСНОДАР
УЛ. ЗИПОВСКАЯ - 5
КОСТЕНКО А. В.
ВРЕМЯ 11:00

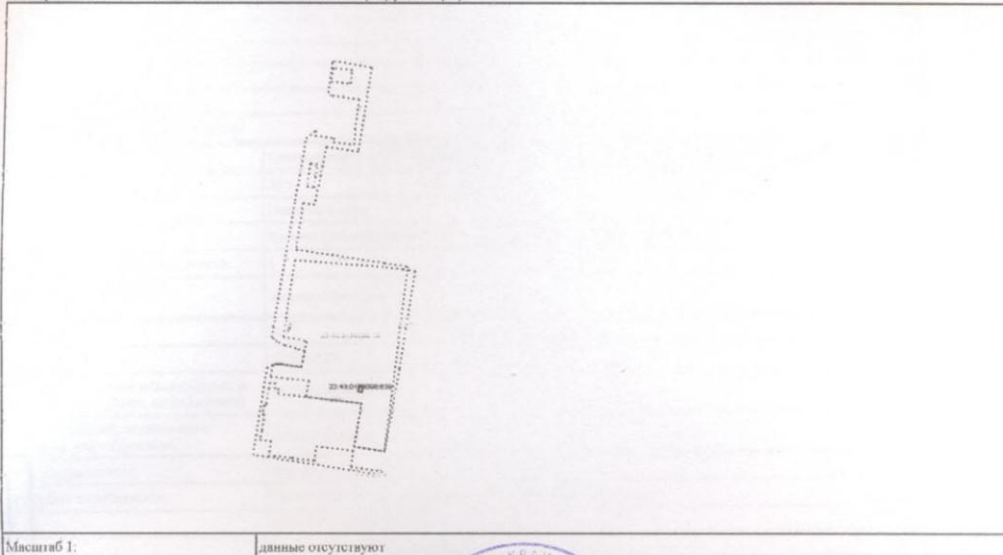
21.09.2017

Раздел 4

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

Здание			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
18.09.2017 № 23/261/002/2017-7485		Всего листов выписки: 3	
Кадстровый номер:		23:43:0139098:639	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1: данные отсутствуют

Инженер I категории	К.Б.Грицкий
---------------------	-------------



СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ
ИЗ ПК ПВД В МКУ МОУ
Г. КРАСНОДАР
УЛ. ЗИПОВСКАЯ - 5
КОСТЕНКО А. В.
ВРЕМЯ 11:00

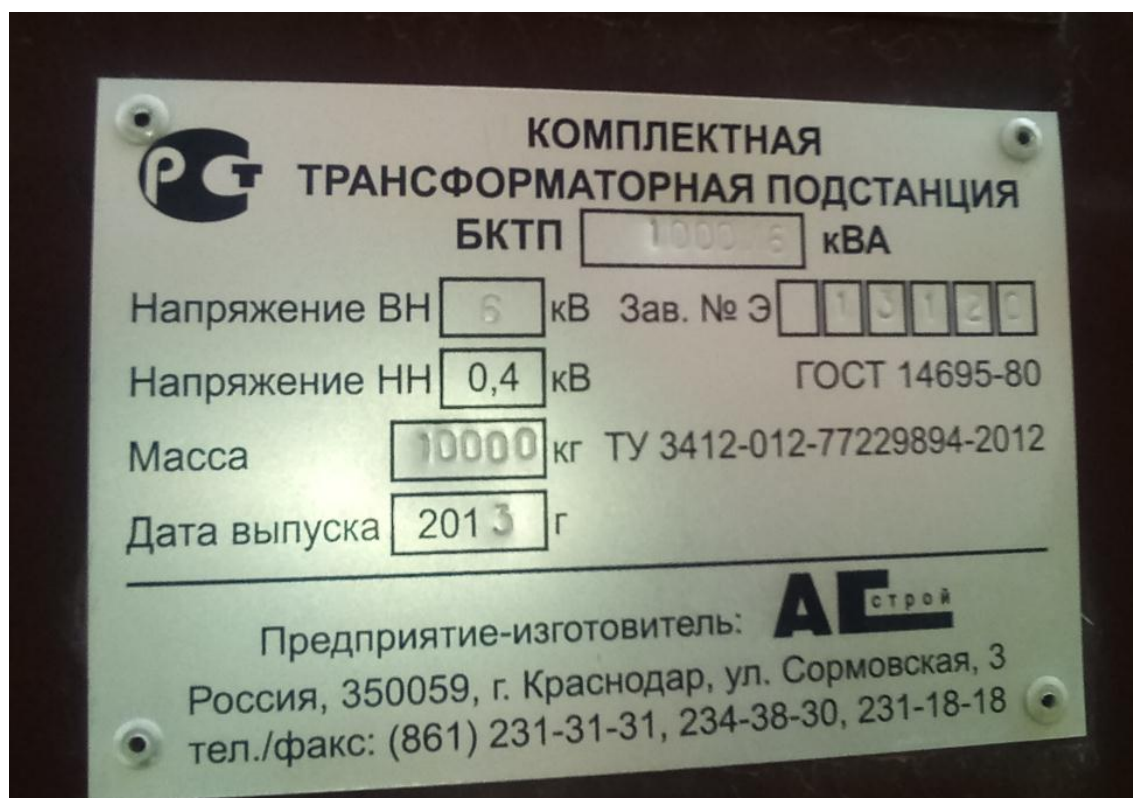
Грицкий

21.09.2017

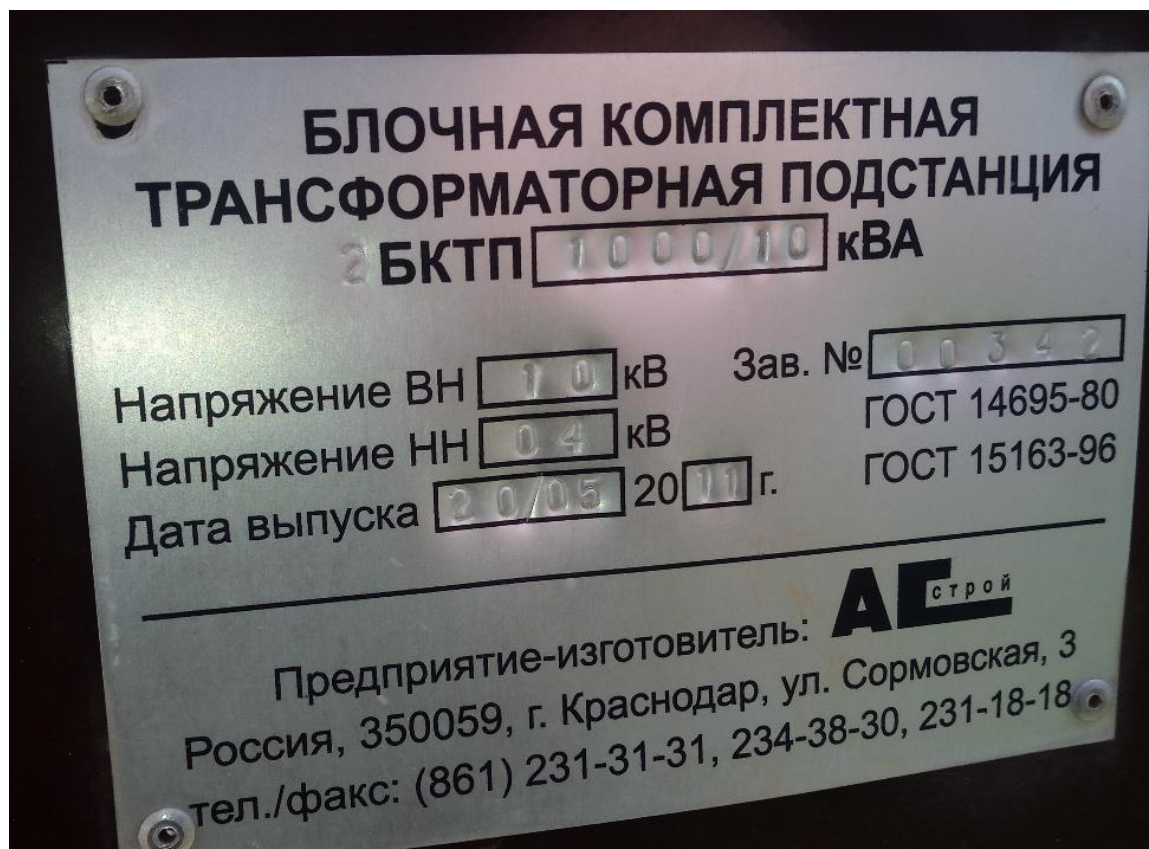


Приложение № 3 – Фотографии объектов оценки

Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2678п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3



Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2679п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3



Комплектная трансформаторная подстанция ТП-2680п, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Дзержинского 64/2



Приложение № 4 – Документы Оценщика

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1
тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.srorao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Брусовой Елены Николаевны

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

о том, что **Брусова Елена Николаевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО

«10» мая 2017 года за регистрационным номером **№ 00961.**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «12» февраля 2019г.

Дата составления выписки «12» февраля 2019г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003386-2

« 13 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Брусовой Елене Николаевне

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

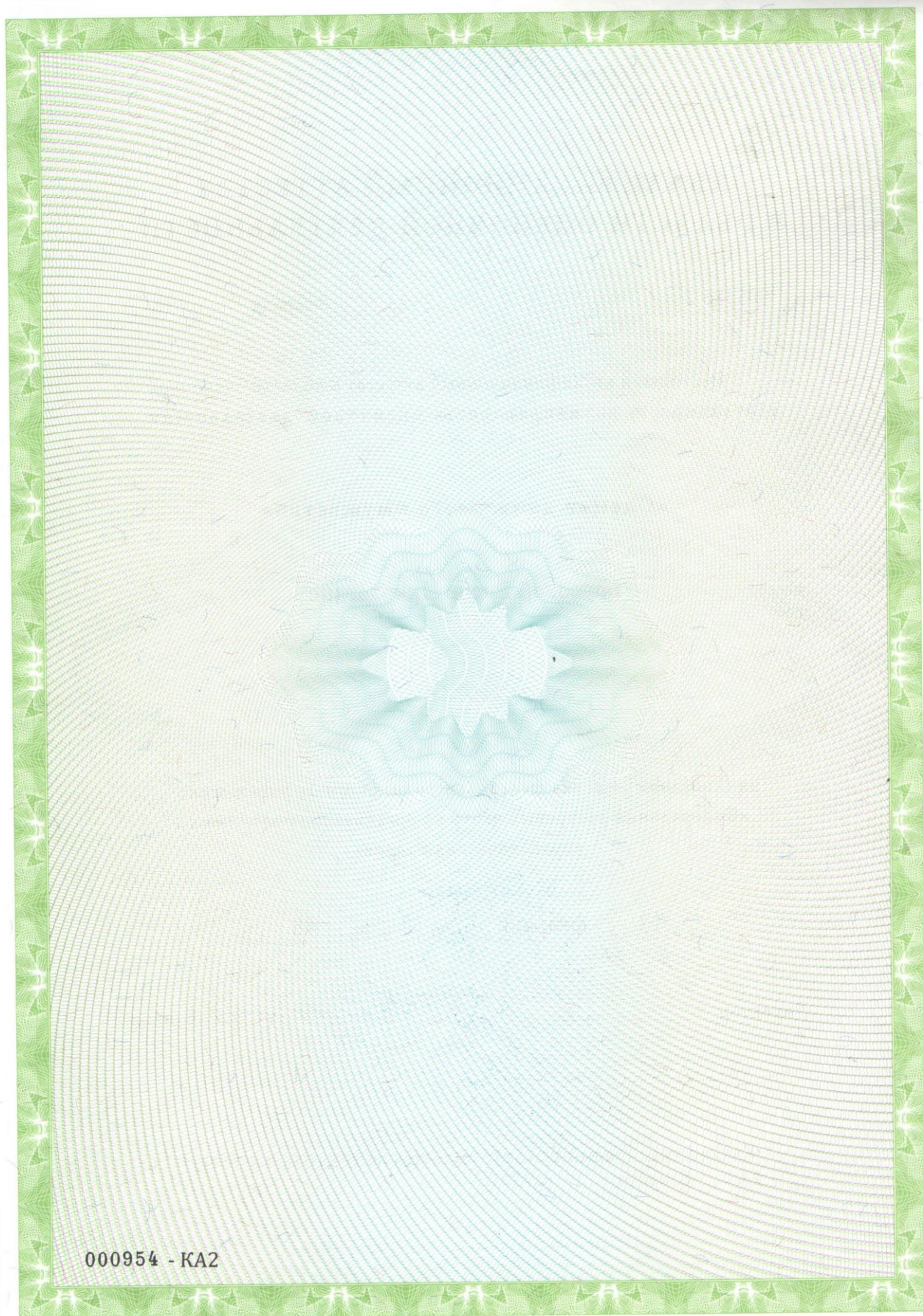
от « 13 » февраля 20 18 г. № 48

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » февраля 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. Т3 № 741. Тел.: (495) 729-47-42, www.opcion.ru



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003385-1

« 13 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Брусовой Елене Николаевне

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

от « 13 » февраля 20 18 г. № 48

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » февраля 20 21 г.

АО «Орион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-08/003 ФНС РФ. Т3 № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.orion.ru



0 1 4 6 2 6 3



г. Краснодар

ПОЛИС № 210001/18/04329/9326001
страхования ответственности оценщиков

«18» декабря 2018 г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании устного Заявления на страхование ответственности оценщиков от 18.12.2018 г. и «Правил страхования ответственности оценщиков» утвержденных Приказом от «31» декабря 2014 г. № 28 (Приложение №1), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Брусова Елена Николаевна, 16.05.1978 года рождения, паспорт: 0305 №383239, выдан: 16.04.2004 г., Управлением внутренних дел Карасунского округа города Краснодара Краснодарского края, код подразделения 232-003, зарегистрирован: г. Краснодар, ул. Архангельская/Народная, д. 33/ 2/9. Тел.: 8-905-472-9476
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:	Брусова Елена Николаевна, 16.05.1978 года рождения, паспорт: 0305 №383239, выдан: 16.04.2004 г., Управлением внутренних дел Карасунского округа города Краснодара Краснодарского края, код подразделения 232-003, зарегистрирован: г. Краснодар, ул. Архангельская/Народная, д. 33/ 2/9. Тел.: 8-905-472-9476
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,1 %
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	300,00 (Триста) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	☒ по безлимитному расчету; ☒ единовременно в срок до «18» декабря 2018 г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «19» декабря 2018 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «18» декабря 2019 г.

Даю согласие на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение, обезличивание, блокирование и уничтожение) моих персональных данных (в том числе фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, адреса, иной информации) в ООО СО «ВЕРНА», с целью заключения и исполнения ООО СО «ВЕРНА» договоров страхования, а также обработки статистической информации в течение пяти лет с момента последнего поступления информации. Информирован, что отзыв согласия на обработку персональных данных оформляется письменным заявлением, поданным по адресу местонахождения ООО СО «ВЕРНА» с уведомлением о вручении.

СТРАХОВЩИК:

ООО СО «ВЕРНА»

350015, г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, 40

тел.: +7 (861) 212-64-10

ИНН / КПП: 7723011286 / 231001001

ОГРН: 1027700136265

ЮЖНЫЙ ФИЛИАЛ АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»

г. КРАСНОДАР

к/с: 30101810900000000556, БИК 040349556

р/с: 40701810726000000000

Начальник отдела страхования гражданской ответственности за страховщиков

/ С.Ю. Сасин /

Подпись

на основании Доверенности № «395» от 29.12.2017 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Брусова Елена Николаевна, 16.05.1978 года рождения, паспорт: 0305 №383239, выдан: 16.04.2004 г., Управлением внутренних дел Карасунского округа города Краснодара Краснодарского края, код подразделения 232-003, зарегистрирован: г. Краснодар, ул. Архангельская/Народная, д. 33/ 2/9. Тел.: 8-905-472-9476

С Правилами страхования ознакомлен.
Экземпляр Правил страхования получил.

/ Е.Н. Брусова /

Подпись



ПОЛИС № 210001/18/01796/9319002
страхования ответственности оценщиков

0115489

«09» июля 2018 г.

Настоящий Полис (договор) заключен на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 09.07.2018 г. (Приложение № 1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» утвержденных Приказом от «31» декабря 2014 г. № 28 (Приложение № 2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Партнер»
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:	Общество с ограниченной ответственностью «Партнер»
ВЫГОДОПРИБОРЕТАТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,085 %
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 250,00 (Четыре тысячи двести пятьдесят) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	☒ по безналичному расчету; ☒ единовременно в срок до «01» августа 2018 г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «01» августа 2018 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «31» июля 2019 г.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от «09» июля 2018 г. 2. Правила страхования ответственности оценщиков от утвержденных Приказом от «31» декабря 2014 г. № 28

СТРАХОВЩИК:

ООО СО «ВЕРНА»

350015, г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, 40

тел.: +7 (861) 212-64-10

ИНН / КПП: 7723011286 / 231001001

ОГРН: 1027700136265

Р/с № 40701810726000000000

в Южном филиале АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»

г. Краснодар

к/с № 301018109000000000556

БИК 040349556

Начальник отдела страхования гражданской
ответственности застраховщика



Подпись

Сасин С.Ю. /

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Партнер»

350000, г. Краснодар, ул. Рашпилевская, 44

тел.: +7(861)221-06-22

ИНН / КПП: 2310099900

ОГРН: 1052305686190

р/с 40702810600170002968

в филиале «Южный» ПАО «УРАЛСИБ» г. Краснодар

к/с 301018104000000000700

БИК 040349700

С Правилами страхования ознакомлен.
Экземпляр Правил страхования получил.

Генеральный директор

Подпись

Брусова Е.Н. /