



ОГРН 1127847648213 от 27 ноября 2012
ИНН 7842486899; КПП 784201001
р/с 40702810732130001017
в Филиал "Санкт-Петербургский" АО "АЛЬФА-БАНК"
к/с 30101810600000000786; БИК 044030786

**ГИЛЬДИЯ ЭКСПЕРТОВ
СЕВЕРО-ЗАПАДА**

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Н-147-Д/17

рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский район,
пгт Кузнечное и пос. Березово

дата оценки — 01 декабря 2017 г.
дата составления отчета — 29 декабря 2017 г.

ЗАКАЗЧИК: Администрация МО Кузнечинское городское поселение МО
Приозерский муниципальный район Ленинградской области
ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Гильдия экспертов Северо-Запада»

Санкт-Петербург
2017

Главе Администрации МО Кузнечинское городское поселение
МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области
г-же Галич Галине Анатольевне.

Сопроводительное письмо к Отчету Н-147-Д/17

В соответствии с Муниципальным контрактом № 147-Д/17 от 01 декабря 2017 г. между Администрацией МО Кузнечинское городское поселение МО Приозерского муниципального района Ленинградской области (Заказчиком) и ООО «Гильдия экспертов Северо-Запада» (Исполнителем), Исполнителем произведена оценка рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное и пос. Березово(далее – Объекты оценки) согласно Приложению № 2 Муниципального контракта № 147-Д/17 от 01 декабря 2017 г.

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости Объектов оценки для определения начальной цены предмета аукциона для последующего выкупа. Результаты оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. №328;
7. Стандартов и Правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», утвержденных Советом НП СРО «НКСО», Протокол № 4 от 17.09.2007 г. (с изменениями и дополнениями).

При оценке Оценщик исходил из того обстоятельства, что оцениваемые имущественные права на дату проведения оценки не заложены и не обременены долговыми обязательствами, за исключением указанных в настоящем отчете ограничений и обременений права. Оценщиком не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и юридических прав на оцениваемое имущество.

Отчёт об оценке содержит описание оцениваемого актива, ссылки на собранную фактическую информацию, касающуюся определения стоимости, описание этапов проведенного анализа, обоснование полученных результатов. Отдельные части отчёта не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем отчете целей.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведённом ниже отчёте, мы пришли к заключению:

Суммарная рыночная стоимость Объектов оценки, расположенных по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, пгт. Кузнечное и пос. Березово, рассчитанная для определения начальной цены предмета аукциона для последующего выкупа, по состоянию на 01 декабря 2017 г. составляет:

16 370 820 (Шестнадцать миллионов триста семьдесят тысяч восемьсот двадцать) рублей с учетом НДС,

13 887 000 (Тринадцать миллионов восемьсот восемьдесят семь тысяч) рублей без учета НДС.

Далее Оценщик приводит таблицу, в которой рыночная стоимость распределена по объектно.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС	Рыночная стоимость, с учетом НДС
1	Здание ТП № 70	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	149 000	175 820
2	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечнинское городское поселение, пгт Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:86	13 000	13 000
3	Здание ТП-69	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	155 000	182 900
4	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечнинское городское поселение, пос. Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:84	13 000	13 000
5	Здание ТП № 68	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	115 000	135 700
6	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечнинское городское поселение, пгт. Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:85	13 000	13 000
7	КТПН 250/6/0,4 №59	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, КНС 1	29 000	34 220
8	КТПН 250/6/0,4 №76	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, гаражи Ладога	29 000	34 220
9	ЛЭП-6 кВ фидер 57-01	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 001 000	1 181 180
10	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-01	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 135 000	1 339 300
11	ТП № 72	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное больница	196 000	231 280
12	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечнинское городское поселение, пгт Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:87	11 000	11 000
13	ТП № 73 400/6/0,4	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное школа	151 000	178 180
14	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечнинское городское поселение, пгт. Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:90	36 000	36 000
15	КТПН 250/6/0,4 № 54	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Молодежная, д. 11	29 000	34 220
16	ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/2 (больница)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	641 000	756 380

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС	Рыночная стоимость, с учетом НДС
17	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/2 (больница)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	443 000	522 740
18	ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/1 (школа)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	266 000	313 880
19	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/1 (школа)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 853 000	2 186 540
20	КТПН 250/6/0,4 № 80	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, Кузнечнинское городское поселение, пгт Кузнечное, СНТ "Боровое-1"	29 000	34 220
21	КТПН 250/6/0,4 № 83	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, Кузнечнинское городское поселение, КОС Боровое	29 000	34 220
22	ЛЭП-6 кВ фидер 57-06	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	529 000	624 220
23	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-06	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 649 000	1 945 820
24	КТПН 100/6/0,4 № 71	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Песочная	28 000	33 040
25	КТПН 250/6/0,4 № 75	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, Приозерское шоссе	29 000	34 220
26	КТПН 250/6/0,4 № 81	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Привокзальная	29 000	34 220
27	ЛЭП-6 кВ фидер 57-07	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 067 000	1 259 060
28	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-07	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 252 000	1 477 360
29	КТПН 400/6/0,4 № 5	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Центральная, д. 4	30 000	35 400
30	ЛЭП-6 кВ фидер 57-10	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	141 000	166 380
31	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-10	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 653 000	1 950 540
32	Здание ТП-57	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	182 000	214 760
33	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Севастьяновское сельское поселение, п. Березово, ул. Шоссейная, участок №, кад. номер: 47:03:0101002:45	2 000	2 000
34	КТПН 63/6/0,4 № 56	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, вблизи пгт Кузнечное, лодочный причал	29 000	34 220
35	ЛЭП-6 кВ фидер 57-12	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	823 000	971 140
36	ТП № 4 6/0,4 кВ	188751, п. Кузнечное, котельная	108 000	127 440
ИТОГО			13 887 000	16 370 820

Обращаем Ваше внимание на то, что согласно стандартам оценки, утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. № 297, «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке и до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.
Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Гильдия экспертов Северо-Запада»

_____/К.С. Матвеев/

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Основные факты и выводы	8
2.	Задание на оценку	11
3.	Сведения о Собственнике (Правообладателе) ОбъектОВ оценки, Заказчике оценки, Оценщике и Исполнителе	15
3.1.	Сведения о Собственнике (Правообладателе) ОбъектОВ оценки.....	15
3.2.	Сведения о Заказчике оценки.....	15
3.3.	Сведения об Оценщике и прочих привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалистов	15
3.4.	Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор).....	16
4.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования.....	17
5.	Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки	18
5.1.	Основные допущения и ограничения	18
5.2.	Особые допущения.....	19
5.3.	Ограничения и пределы применения полученного результата	19
6.	Последовательность проведения оценки.....	20
7.	Качественные и количественные характеристики объектОВ оценки.....	21
7.1.	Краткое описание юридического статуса объектОВ оценки	21
7.2.	Краткая характеристика объектОВ оценки	30
7.3.	Описание местоположения объектОВ оценки	34
7.4.	Фотографии объектов оценки	37
8.	Анализ рынка объектОВ оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектАМ оценки, но влияющих на их стоимость.....	47
8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки	47
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому относятся оцениваемые объекты.....	55
8.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены объекты оценки.....	55
9.	Анализ наиболее эффективного использования объектОВ оценки.....	75
10.	Методика оценки	76
	Основные понятия и терминология	76
	Основные этапы проведения оценки.....	77
	Классификация объектов движимого имущества	77
	Общая характеристика подходов и методов оценки	78
	Выбор подходов и методов оценки к определению стоимости Объектов оценки	80
11.	Описание процесса оценки в части применения Затратного подхода.....	81
	Алгоритм расчетов стоимостей объектов недвижимости в рамках затратного подхода	81
	Определение восстановительной стоимости зданий и сооружений	81
	Определение стоимостей объектов движимого имущества (КТНП) в рамках затратного подхода.....	99
	Определение восстановительных стоимостей Объектов оценки.....	99
	Определение стоимости с помощью метода прямого пересчета по цене завода/изготовителя/предприятия-продавца.....	100
12.	Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине стоимости	103
12.1.	Заключение об итоговой величине стоимости	103
12.2.	Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости	105
13.	Заключение об итоговой величине рыночной стоимостиИ объектов оценки	106

14.	Перечень документов, использованных при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	109
15.	Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	110
	Приложение 1 Задание на оценку	111
	Приложение 2 Копии документов Исполнителя и Оценщика	116
	Приложение 3 Информация об объектах аналогах.....	124
	Приложение 4 Копии документов, использованных при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	125

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Изложение основных фактов и выводов представлено ниже.

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Вид объекта оценки	Движимое и недвижимое имущество (земельные участки, нежилые здания, ЛЭП и комплектные трансформаторные подстанции наружной установки)
Объекты оценки	<p>Движимое и недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Здание ТП № 70, площадью 33,6 кв.м; • Земельный участок, площадью 69 кв.м; • Здание ТП-69, площадью 35,1 кв.м; • Земельный участок, площадью 71 кв.м; • Здание ТП № 68, площадью 25,9 кв.м; • Земельный участок, площадь. 71 кв.м; • КТПН 250/6/0,4 №59; • КТПН 250/6/0,4 №76; • ЛЭП-6 кВ фидер 57-01; • ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-01; • ТП № 72, площадью 44,3 кв.м; • Земельный участок, площадью 57 кв.м; • ТП № 73 400/6/0,4, площадью 34,2 кв.м; • Земельный участок, площадью 71 кв.м; • КТПН 250/6/0,4 № 54; • ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/2 (больница); • ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/2 (больница); • ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/1 (школа); • ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/1 (школа); • КТПН 250/6/0,4 № 80; • КТПН 250/6/0,4 № 83; • ЛЭП-6 кВ фидер 57-06; • ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-06; • КТПН 100/6/0,4 № 71; • КТПН 250/6/0,4 № 75; • КТПН 250/6/0,4 № 81; • ЛЭП-6 кВ фидер 57-07; • ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-07; • КТПН 400/6/0,4 № 5; • ЛЭП-6 кВ фидер 57-10; • ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-10; • Здание ТП-57, площадью 41,2 кв.м; • КТПН 63/6/0,4 № 56; • ЛЭП-6 кВ фидер 57-12; • ТП № 4 6/0,4 кВ, площадью 24,5 кв.м; • Земельный участок, площадью 710 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Севастьяновское сельское поселение, п. Березово, ул. Шоссейная.
Суммарная балансовая (остаточная) стоимость Объектов оценки на дату оценки, руб.	1 944 823,61
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная
Дата осмотра Объекта оценки	01.12.2017 г.
Дата оценки	01.12.2017 г.
Дата составления Отчета об оценке	29.12.2017 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для определения начальной цены предмета аукциона для последующего выкупа

Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения начальной цены предмета аукциона для последующего выкупа	
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. 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.	
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 147-Д/17 от 01.12.2017 года	
Имущественные права на Объекты оценки	Право собственности. Правообладатель: Муниципальное образование «Кузнечное» Ленинградской области	
Оцениваемые права на Объекты оценки	Право собственности	
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Нет	
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; 2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Приказ Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.; 3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Приказ Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.; 4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Приказ Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.; 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Приказ Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г. 6. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. №328; 7. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», утвержденные Советом НП СРО «НКСО», Протокол № 4 от 17.09.2007 г. (с изменениями и дополнениями). 	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценку проводить в предположении отсутствия обременения оцениваемых Объектов, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц. Результат оценки представить без указания интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки в виде: Рыночной стоимостью объектов оценки без учета НДС (18%), с учетом НДС (18%);	
Особые допущения и ограничения	Раздел 5 настоящего Отчета	
II. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подходы:	Суммарная рыночная стоимость Объектов оценки, руб. с учетом НДС (18%)	Вес при согласовании
Затратный	16 370 820	1,0
Доходный	не применяется	-
Сравнительный	не применяется	-

III. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	
Суммарная рыночная стоимость Объектов оценки, с учетом НДС	<i>16 370 820 (Шестнадцать миллионов триста семьдесят тысяч восемьсот двадцать) рублей с учетом НДС</i>
Суммарная рыночная стоимость Объектов оценки, округленно, без учета НДС	<i>13 887 000 (Тринадцать миллионов восемьсот восемьдесят семь тысяч) рублей без учета НДС</i>

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 147-Д/17 от «01» декабря 2017г. заключен с Администрацией МО Кузнецнинское городское поселение МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области
Заказчик	Администрация МО Кузнецнинское городское поселение МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области Юридический адрес: 188751 Ленинградская область Приозерский район, пгт Кузнецное ул. Гагарина д.5А. ОГРН: 1054700441014 от 22.12.2005 г. ИНН: 4712039238 КПП: 471201001
Исполнитель	ООО «Гильдия экспертов Северо-Запада».
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), в т. ч. характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.	Движимое и недвижимое имущество согласно Приложению № 2, к Муниципальный контракту № 147-Д/17 от «01» декабря 2017 г.
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности Правообладатель: Администрация МО Кузнецнинское городское поселение МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области Юридический адрес: 188751 Ленинградская обл., Приозерский р-н, пгт. Кузнецное ул. Гагарина д.5А ОГРН: 1054700441014 от 22.12.2005 г. ИНН: 4712039238 КПП: 471201001
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права)	Право собственности
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Нет.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки могут быть рекомендованы для определения начальной цены предмета аукциона для последующего выкупа. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. 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.
Вид стоимости (вид определяемой стоимости)	Рыночная.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	01 декабря 2017 г.
Срок проведения оценки	10 рабочих дней
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Результат оценки представить без указания интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта. Оценку проводить в предположении отсутствия обременения оцениваемых Объектов, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводится оценщиком. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Указаны в п. 3.1. Муниципального контракта на оценку. Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке.

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Движимое и недвижимое имущество, в количестве 38 позиций наименований:

№ п/п	Фидер	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Площадь (кв. м.), протяженность (п. м.) объекта	Инв. номер	Сведения о составных частях объекта недвижимости			
						Трансформатор	Заводской номер	Год выпуска	Год ввода в эксплуатацию
1	57-01	Здание ТП № 70	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	33,6	К30000000000197	ТМ-400 кВА	770988	-	1984
						ТМ-400 кВА	1027283	-	1984
2		Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечинское городское поселение, пгт Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:86	69	-	-	-	-	-
3		Здание ТП-69	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	35,1	К30000000000198	ТМ-400 кВА	55547	1975	-
						ТМ-400 кВА	688057	1975	-
4		Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечинское городское поселение, пос. Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:84	71	-	-	-	-	-
5		Здание ТП № 68	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	25,9	К30000000000196	ТМ-400 кВА	б/н	1975	-
6		Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечинское городское поселение, пгт. Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:85	71	-	-	-	-	-
7		КТПН 250/6/0,4 № 59	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, КНС 1	-	К30000000000099а	ТМ 250 кВА	539354	1975	2004
8		КТПН 250/6/0,4 № 76	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, гаражи Ладога	-	К30000000000102	ТМ 250 кВА	834489	1981	
9		ЛЭП-6 кВ фидер 57-01	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	2295	-	-	-	-	-
10		ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-01	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1889	-	-	-	-	-
11	57-02	ТП № 72	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное больница	44,3	К30000000000131а	ТМ 250 кВА	б/н	1975	2003
12		Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечинское городское поселение, пгт Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:87	57	-	-	-	-	-
13		ТП № 73 400/6/0,4	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное школа	34,2	К30000000000130а	тр-р 400 кВА	689608	1976	1977
						тр-р 400 кВА	617902	1976	

№ п/п	Фидер	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Площадь (кв. м.), протяженность (п. м.) объекта	Инв. номер	Сведения о составных частях объекта недвижимости			
						Трансформатор	Заводской номер	Год выпуска	Год ввода в эксплуатацию
14		Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечинское городское поселение, пгт. Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:90	71	-	-	-	-	-
15		КТПН 250/6/0,4 № 54	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Молодежная, д. 11	-	К300000000000100	ТМ 250 кВА	1479856	2002	2003
16		ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/2 (больница)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1250	-	-	-	-	-
17		ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/2 (больница)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1495	-	-	-	-	-
18		ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/1 (школа)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	670	-	-	-	-	-
19		ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/1 (школа)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	3308,5	-	-	-	-	-
20	57-05	КТПН 250/6/0,4 № 80	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, Кузнечинское городское поселение, пгт Кузнечное, СНТ "Боровое-1"	-	К300000000000103	ТМ 250 кВА	27490	1990	2005
21		КТПН 250/6/0,4 № 83	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, Кузнечинское городское поселение, КОС Боровое	-	-	ТМГ 250 кВА	908651	2004	-
22	57-06	ЛЭП-6 кВ фидер 57-06	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	3750	-	-	-	-	-
23		ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-06	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	3027	-	-	-	-	-
24	57-07	КТПН 100/6/0,4 № 71	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Песочная	-	К300000000000098а	ТМ 100 кВА	16764	1971	-
25		КТПН 250/6/0,4 № 75	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, Приозерское шоссе	-	К300000000000101	ТМ 250 кВА	662564	1977	-
26		КТПН 250/6/0,4 № 81	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Привокзальная	-	-	ТМ 250 кВА	1486731	2003	-
27		ЛЭП-6 кВ фидер 57-07	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1920	-	-	-	-	-
28		ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-07	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	4527	-	-	-	-	-
29	57-10	КТПН 400/6/0,4 № 5	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Центральная, д. 4	-	-	ТМ 400 кВА	37899	1988	2005
30		ЛЭП-6 кВ фидер 57-10	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	425	-	-	-	-	-
31		ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-10	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	4880	-	-	-	-	-
32	57-12	Здание ТП-57	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	41,2	К300000000000199	ТМФ-250 кВа	5881	1974	-
						ТМФ-250 кВа	5810	1974	-

№ п/п	Фидер	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Площадь (кв. м.), протяженность (п. м.) объекта	Инв. номер	Сведения о составных частях объекта недвижимости			
						Трансформатор	Заводской номер	Год выпуска	Год ввода в эксплуатацию
33		Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Севастьяновское сельское поселение, п. Березово, ул. Шоссейная, участок №, кад. номер: 4047:03:0101002:45	710	-	-	-	-	-
34		КТПН 63/6/0,4 № 56	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, вблизи пгт Кузнечное, лодочный причал	-	К30000000000104	ТМ 63 кВА	б/н	2010	2010
35		ЛЭП-6 кВ фидер 57-12	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	5170	-	-	-	-	-
36	57-06	ТП № 4 6/0,4 кВ	188751, п. Кузнечное, котельная	24,5	К30000000000127	ТМ 630/6/0,4	303338	1976	2005

3. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки принадлежат на праве собственности МО Кузнечинское городское поселение МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области Юридический адрес: 188751 Ленинградская обл., Приозерский р-н, пгт. Кузнечное ул. Гагарина д.5А (ОГРН: 1054700441014 от 22.12.2005 г.; ИНН: 4712039238; КПП: 471201001

3.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 2. Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Администрация МО Кузнечинское городское поселение МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области
Местонахождение	188751 Ленинградская область Приозерский район, пгт Кузнечное ул. Гагарина д.5А
ИНН/КПП	ИНН: 4712039238/КПП: 471201001
ОГРН, дата выдачи	1054700441014 от 22.12.2005 г.

3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ПРОЧИХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация об оценщике, принимавшем участие в проведении оценки (далее — Оценщик), представлена далее в таблице.

Таблица 3. Информация об оценщике

ФИО Оценщика:	Самохина Юлия Владимировна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (Местонахождение: 190000, Санкт-Петербург, Россия, пер. Гривцова, д. 5, оф. 233). Свидетельство, №0009, реестровый номер 0235, дата включения в реестр 20.11.2009 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 01 августа 2008 г., ПП-1 № 327319, регистрационный номер –2880. Стаж работы в оценочной деятельности: 8 лет. Удостоверение о повышении квалификации №037412 в Национальном Исследовательском Университете «Высшая школа экономики» по программе «Актуальные аспекты оценочной деятельности» с «15» января 2015 года по «25» марта 2015 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, выдан «03» ноября 2017 г., № 000505-1.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №37 к договору №433-191-069503/16 от 14.12.2016г. обязательного страхования ответственности оценщика. Срок действия полиса: с «27» апреля 2017 г. по «31» декабря 2018 г. Лимит ответственности 10 000 000 руб.
Наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Гильдия экспертов Северо-Запада» (ОГРН 1127847648213)
Адрес местонахождения Оценщика	195027, г. Санкт-Петербург, ш. Революции, д. 3, Деловой центр «Леон», оф. 622
Почтовый адрес Оценщика	195027, г. Санкт-Петербург, ш. Революции, д. 3, Деловой центр «Леон», оф. 622
Контактные данные Оценщика	Тел.: +7(812) 622-0214; e-mail: y.samokhina@guildex.ru

Прочие специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

3.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР)

Полное наименование — общество с ограниченной ответственностью «Гильдия экспертов Северо-Запада» (в лице Генерального директора Матвеева К.С.) – далее Исполнитель.

Таблица 4. Информация об исполнителе

Полное фирменное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Гильдия экспертов Северо-Запада»
Сокращенное фирменное наименование:	ООО «Гильдия экспертов Северо-Запада»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	2227847648213 от 27 ноября 2012 г.
Место нахождения:	195027, г. Санкт-Петербург, ш. Революции, д. 3, Деловой центр «Леон», оф. 622
Юр. Адрес:	191124, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д.23, лит. А, пом. 174Н

Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в соответствии с правилами страхования ответственности юридического лица по договору страхования гражданской ответственности оценщиков (ООО «Зетта Страхование», полис страхования ответственности №ПОО-008495364 от 31.01.2016 г. период страхования с 01.02.2017 г. по 31.01.2018 г., страховая сумма 1 51 000 000 (Сто тридцать миллионов) рублей).

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Оценщик подтверждает отсутствие вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, негативно повлиявшего на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Настоящий отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также в соответствии со Стандартами и Правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- ❑ Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями), являющегося основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ;
- ❑ Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;
- ❑ Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;
- ❑ Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;
- ❑ Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611;
- ❑ Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. №328;
- ❑ Стандартов и Правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», утвержденных Советом НП СРО «НКСО», Протокол № 4 от 17.09.2007 г. (с изменениями и дополнениями).

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями) является основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории Российской Федерации.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» определяет требования к проведению оценки объекта (имущества), являющегося предметом залога или планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым или существующим денежным обязательствам (цели залога).

Оценщик является субъектом оценочной деятельности и осуществляет эту деятельность на территории РФ на основании Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки. Являясь членом СРО Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (утверждены Советом НП «СПО» Протокол №02 от 03.03.2008 г., в редакции, утверждённой решением Совета Партнерства протокол №26 от 30 сентября 2015 года)

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все Приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Юридическая экспертиза правового статуса Объектов оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объекты оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией, Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за правильность проведенного анализа указанной документации и исходят из допущения, что оцениваемые права являются свободными от каких-либо обременений (ограничений), кроме оговоренных в Отчете, и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.
3. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований Объектов оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного, техногенного и прочего характера, влияющих на стоимость Объектов оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном осмотре Объектов оценки.
4. Стоимость прав на Объекты оценки определяется Оценщиком по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объектов оценки и социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объектов оценки факторов.
5. Специальные измерения параметров Объектов оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в документах и действительных характеристик Объектов оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объектов оценки, за исключением случаев, когда такое несоответствие можно выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном осмотре Объектов оценки.
6. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные ему средства и методы, был способен выявить обратное.
7. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объектов на дату оценки и не является гарантией того, что Объекты будут отчуждены на открытом рынке в условиях конкуренции именно по соответствующей стоимости.
8. Оценка проводилась в соответствии с федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. В случаях, когда в указанных стандартах отсутствует база для объяснения каких-либо терминов, используемых в настоящем Отчете, для определения этих терминов используются Международные стандарты оценки (восьмое издание, 2007 год).
9. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Согласно Заданию на оценку результат оценки необходимо представить без указания интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость Объектов оценки. Таким образом, в данном отчете не приводится суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться данная стоимость.
2. Заказчиком не была предоставлена выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимость и сделок с ним. В рамках настоящего отчета исходим из допущения, что обременения и ограничения использования оцениваемых объектов недвижимости соответствуют данным предоставленными заказчиком.
3. Согласно свидетельствам о государственной регистрации прав на оцениваемые объекты, ограничения (обременения) права не зарегистрированы. В рамках настоящего Отчета Оценщик исходит из условия, что рыночная стоимость Объектов оценки рассчитывается как условно свободное от какого-либо рода обременений/ограничений права.
4. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложений к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
5. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки представлен в виде рыночной стоимости без учета НДС (18%), с учетом НДС (18%);
6. Следует учесть, что в рамках настоящего Отчета Оценщик руководствовался информацией в документальном виде (перечень предоставленных документов приведен в Разделе 16 настоящего Отчета) и в устной форме, предоставленной Заказчиком. Оценщик предполагает, что вся информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной и соответствует действительности. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию. Таким образом, стоимость Объектов оценки является рыночной в тех условиях и при том объеме предоставленной информации, из которых исходил Оценщик на дату оценки.

5.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

1. Согласно п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, стандарты оценки и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
2. Полученная итоговая рыночная стоимость Объектов оценки может быть использована только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки, установленными в Задании на оценку.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки (муниципального контракта), включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Подробное описание последовательности определения рыночной стоимости Объектов оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

7. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКОГО СТАТУСА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Муниципальным контрактом № 147-Д/17 оказания услуг по оценке от 01.12.2017 года, заключенным между ООО «Гильдия экспертов Северо-Запада» и Администрацией МО Кузнечинское городское поселение МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области Объектами оценки являются объекты движимого и недвижимого имущества (земельные участки, нежилые здания, ЛЭП и комплектные трансформаторные подстанции наружной установки), расположенные по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное и пос. Березово.

В настоящем Отчете Оценщиком были использованы данные из документов, перечень которых приведен в таблице ниже.

Таблица 5. Сведения о правообладателе Объектов оценки и перечень предоставленных документов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Площадь (кв. м.), протяженность (п. м.) объекта	Имущественное право на объект оценки	Правообладатель	Ограничения (обременения)	Предоставленные документы
1	Здание ТП № 70	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	33,6	Право собственности	МО Кузнечнинское городское поселение МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области	Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АВ №490136 от 03.03.2007 г. - Технический паспорт по состоянию на 16.11.2006 г.
2	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечнинское городское поселение, пгт Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:86	69	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 47-АВ №132972 от 15.02.2007 г. - Кадастровый паспорт от 03.02.2010 г.
3	Здание ТП-69	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	35,1	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АВ №490135 от 03.03.2007 г. - Технический паспорт по состоянию на 15.11.2006 г.
4	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечнинское городское поселение, пос. Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:84	71	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 47-АВ №132933 от 14.02.2007 г. - Кадастровый паспорт от 03.02.2010 г.
5	Здание ТП № 68	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	25,9	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АВ №490097 от 02.03.2007 г. - Технический паспорт по состоянию на 16.11.2006 г.
6	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечнинское городское поселение, пгт. Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:85	71	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 47-АВ №132934 от 14.02.2007 г. - Кадастровый паспорт от 03.02.2010 г.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Площадь (кв. м.), протяженность (п. м.) объекта	Имущественное право на объект оценки	Правообладатель	Ограничения (обременения)	Предоставленные документы
7	КТПН 250/6/0,4 №59	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, КНС 1	-	Право собственности		Не зарегистрировано	Выписка из реестра муниципальной собственности муниципального образования Кузнечинское городское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области
8	КТПН 250/6/0,4 №76	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, гаражи Ладога	-	Право собственности		Не зарегистрировано	Выписка из реестра муниципальной собственности муниципального образования Кузнечинское городское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области
9	ЛЭП-6 кВ фидер 57-01	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	2295	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АВ №490098 от 02.03.2007 г. - Технический паспорт по состоянию на 23.11.2006 г.
10	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-01	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1889	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АВ №590910 от 28.04.2007 г. - Технический паспорт по состоянию на 12.01.2007 г.
11	ТП № 72	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное больница	44,3	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АВ №490138 от 02.03.2007 г. - Технический паспорт по состоянию на 15.11.2006 г.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Площадь (кв. м.), протяженность (п. м.) объекта	Имущественное право на объект оценки	Правообладатель	Ограничения (обременения)	Предоставленные документы
12	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечинское городское поселение, пгт Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:87	57	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 47-АВ №132973 от 15.02.2007 г. - Кадастровый паспорт от 03.02.2010 г.
13	ТП № 73 400/6/0,4	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное школа	34,2	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АВ №490137 от 02.03.2007 г. - Технический паспорт по состоянию на 15.11.2006 г.
14	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечинское городское поселение, пгт. Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:90	71	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 47-АВ №218503 от 05.05.2011 г. - Кадастровый паспорт от 25.02.2011 г.
15	КТПН 250/6/0,4 № 54	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Молодежная, д. 11	-	Право собственности		Не зарегистрировано	Выписка из реестра муниципальной собственности муниципального образования Кузнечинское городское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области
16	ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/2 (больница)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1250	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АВ №490216 от 04.03.2007 г. - Технический паспорт по состоянию на 23.11.2006 г.
17	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/2 (больница)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1495	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АВ №590906 от 28.04.2007 г. - Технический паспорт по состоянию на 12.01.2007 г.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Площадь (кв. м.), протяженность (п. м.) объекта	Имущественное право на объект оценки	Правообладатель	Ограничения (обременения)	Предоставленные документы
18	ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/1 (школа)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	670	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АВ №490100 от 02.03.2007 г. - Технический паспорт по состоянию на 23.11.2006 г.
19	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/1 (школа)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	3308,5	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АВ №590931 от 28.04.2007 г. - Технический паспорт по состоянию на 12.01.2007 г.
20	КТПН 250/6/0,4 № 80	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, Кузнечнинское городское поселение, пгт Кузнечное, СНТ "Боровое-1"	-	Право собственности		Не зарегистрировано	Выписка из реестра муниципальной собственности муниципального образования Кузнечнинское городское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области
21	КТПН 250/6/0,4 № 83	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, Кузнечнинское городское поселение, КОС Боровое	-	Право собственности		Не зарегистрировано	Выписка из реестра муниципальной собственности муниципального образования Кузнечнинское городское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области
22	ЛЭП-6 кВ фидер 57-06	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	3750	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АВ №490217 от 03.03.2007 г. - Технический паспорт по состоянию на 23.11.2006 г.
23	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-06	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	3027	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Площадь (кв. м.), протяженность (п. м.) объекта	Имущественное право на объект оценки	Правообладатель	Ограничения (обременения)	Предоставленные документы
							серии 78-АВ №590907 от 28.04.2007 г. - Технический паспорт по состоянию на 12.01.2007 г.
24	КТПН 100/6/0,4 № 71	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Песочная	-	Право собственности		Не зарегистрировано	Выписка из реестра муниципальной собственности муниципального образования Кузнечинское городское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области
25	КТПН 250/6/0,4 № 75	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, Приозерское шоссе	-	Право собственности		Не зарегистрировано	Выписка из реестра муниципальной собственности муниципального образования Кузнечинское городское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области
26	КТПН 250/6/0,4 № 81	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Привокзальная	-	Право собственности		Не зарегистрировано	Выписка из реестра муниципальной собственности муниципального образования Кузнечинское городское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области
27	ЛЭП-6 кВ фидер 57-07	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1920	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АВ №490099 от 02.03.2007 г. - Технический паспорт по состоянию на 23.11.2006 г.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Площадь (кв. м.), протяженность (п. м.) объекта	Имущественное право на объект оценки	Правообладатель	Ограничения (обременения)	Предоставленные документы
28	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-07	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	4527	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АВ №590909 от 28.04.2007 г. - Технический паспорт по состоянию на 12.01.2007 г.
29	КТПН 400/6/0,4 № 5	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Центральная, д. 4		Право собственности		Не зарегистрировано	Выписка из реестра муниципальной собственности муниципального образования Кузнечинское городское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области
30	ЛЭП-6 кВ фидер 57-10	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	425	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АВ №490218 от 02.03.2007 г. - Технический паспорт по состоянию на 23.11.2006 г.
31	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-10	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	4880	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АВ №590908 от 28.04.2007 г. - Технический паспорт по состоянию на 12.01.2007 г.
32	Здание ТП-57	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	41,2	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АВ №911703 от 22.09.2006 г. - Технический паспорт по состоянию на 31.03.2006 г.
33	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Севастьяновское сельское поселение, п. Березово, ул. Шоссейная, участок № , кад. номер: 47:03:0101002:45	710	Право собственности		Не зарегистрировано	Выписка из ЕГРН от 27.06.2017 г.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Площадь (кв. м.), протяженность (п. м.) объекта	Имущественное право на объект оценки	Правообладатель	Ограничения (обременения)	Предоставленные документы
34	КТПН 63/6/0,4 № 56	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, вблизи пгт Кузнечное, лодочный причал	-	Право собственности		Не зарегистрировано	Выписка из реестра муниципальной собственности муниципального образования Кузнечинское городское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области
35	ЛЭП-6 кВ фидер 57-12	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	5170	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АВ №490012 от 02.03.2007 г. - Технический паспорт по состоянию на 23.11.2006 г.
36	ТП № 4 6/0,4 кВ	188751, п. Кузнечное, котельная	24,5	Право собственности		Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 78-АВ №490219 от 03.03.2007 г. - Технический паспорт по состоянию на 15.11.2006 г.

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права не зарегистрированы на Объекты оценки. Таким образом, исходя из Задания на оценку, Оценщик исходил из отсутствия ограничений (обременений) на Объекты оценки.

Сведения о балансовой стоимости Объектов оценки предоставлены ниже.

Таблица 6. Сведения о балансовой стоимости Объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 19.01.2017 г., руб.
1	Здание ТП № 70	231 080,80	150 203,24
2	Земельный участок	12 850,56	12 850,56
3	Здание ТП-69	77 700,00	77 700,00
4	Земельный участок	13 223,04	13 223,04
5	Здание ТП № 68	47 100,00	47 100,00
6	Земельный участок	13 223,04	13 223,04
7	КТПН 250/6/0,4 №59	46 200,00	46 200,00
8	КТПН 250/6/0,4 №76	43 800,00	43 800,00
9	ЛЭП-6 кВ фидер 57-01	57 600,00	57 600,00
10	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-01	115 500,00	115 500,00
11	ТП № 72	211 300,00	211 300,00
12	Земельный участок	10 615,68	10 615,68
13	ТП № 73 400/6/0,4	20 400,00	20 400,00
14	Земельный участок	35 830,15	35 830,15
15	КТПН 250/6/0,4 № 54	39 500,00	39 500,00
16	ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/2 (больница)	9 350,00	9 350,00
17	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/2 (больница)	218 500,00	218 500,00
18	ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/1 (школа)	9 350,00	9 350,00
19	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/1 (школа)	218 500,00	218 500,00
20	КТПН 250/6/0,4 № 80	49 200,00	49 200,00
21	КТПН 250/6/0,4 № 83		
22	ЛЭП-6 кВ фидер 57-06	34 300,00	34 300,00
23	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-06	10 600,00	10 600,00
24	КТПН 100/6/0,4 № 71	57 700,00	57 700,00
25	КТПН 250/6/0,4 № 75	35 500,00	35 500,00
26	КТПН 250/6/0,4 № 81		
27	ЛЭП-6 кВ фидер 57-07	18 200,00	18 200,00
28	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-07	2 200,00	2 200,00
29	КТПН 400/6/0,4 № 5	16 100,00	16 100,00
30	ЛЭП-6 кВ фидер 57-10	58 700,00	58 700,00
31	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-10	98 500,00	98 500,00
32	Здание ТП-57	65 300,00	65 300,00
33	Земельный участок	2 477,90	2 477,90
34	КТПН 63/6/0,4 № 56		
35	ЛЭП-6 кВ фидер 57-12	117 400,00	117 400,00
36	ТП № 4 6/0,4 кВ	27 900,00	27 900,00

7.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются объекты движимого и недвижимого имущества (земельные участки, нежилые здания, ЛЭП и комплектные трансформаторные подстанции наружной установки), расположенные по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное и пос. Березово.

Ниже в таблицах приведено описание оцениваемых объектов (на основании предоставленных Заказчиком документов¹ и визуального осмотра).

¹ См. Приложение 1 настоящего Отчета.

Таблица 7. Описание нежилых зданий трансформаторных подстанций

Характеристика	Описание						
	Здание ТП №70	Здание ТП №69	Здание ТП №68	Здание ТП №72	Здание ТП №73	Здание ТП №57	Здание ТП №4
Общая характеристика	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция
Назначение объекта	Предназначена для приема, преобразования (повышения или понижения) напряжения в сети переменного тока и распределения электроэнергии в системах электроснабжения потребителей						
Текущее использование	Соответствует назначению	Соответствует назначению	Соответствует назначению	Соответствует назначению	Соответствует назначению	Соответствует назначению	Соответствует назначению
Площадь, кв.м	33,6	35,1	25,9	44,3	34,2	41,2	24,5
Объем, куб.м.	153,0	149,0	118,0	207,0	155,0	212,0	121,0
Адрес	Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное						
Год ввода в эксплуатацию	1984	1976	1975	1976	1977	1974	1971
Этажность	1	1	1	2	1	1	2
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Материал фундамента	Бетонный ленточный	Бетонный ленточный	Бетонный ленточный	Бетонный ленточный	Бетонный ленточный	Бетонный ленточный	Бетонный ленточный
Перекрытия	Бетонные	Бетонные	Бетонные	Бетонные	Бетонные	Из ж/б плит	Бетонные
Кровля	Рулонная	Рулонная	Рулонная	Рулонная	Рулонная	Рулонная по ж/б плитам	Рулонная
Полы	Бетонные	Бетонные	Бетонные	Бетонные	Бетонные	Бетонные	Бетонные
Проемы	Металлические	Металлические	Металлические	Металлические	Металлические	Металлические, деревянные в металлическом каркасе	Металлические
Отделка	Побелка	Побелка	Побелка	Побелка	Побелка	-	Побелка
Санитарные и электротехнические устройства	Электричество, вентиляция	Электричество, вентиляция	Электричество, вентиляция	Электричество, вентиляция	Электричество, вентиляция	Открытая проводка	Электричество, вентиляция
Прочие работы	Отмостка	Отмостка	Отмостка	Отмостка	Отмостка	-	Отмостка
Физический износ по данным технического паспорта	25%	35%	35%	35%	35%	31%	35%

Таблица 8. Описание земельных участков

Характеристика	Описание					
	Земельный участок к зданию ТП №70	Земельный участок к зданию ТП №69	Земельный участок к зданию ТП №68	Земельный участок к зданию ТП №72	Земельный участок к зданию ТП №73	Земельный участок к зданию ТП №57
Общая характеристика	Земельный участок					
Местоположение:	Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	Ленинградская область, Приозерский район, Севастьяновское сельское поселение, п. Березово, ул. Шоссейная				
Категория земель:	Земли населенных пунктов	Земли с/х назначения				
Разрешенное использование /назначение/:	Для размещения трансформаторной подстанции №70	Для размещения трансформаторной подстанции №69	Для размещения трансформаторной подстанции №68	Для размещения трансформаторной подстанции №72	Для размещения трансформаторной подстанции	Для содержания здания трансформаторной подстанции №57
Фактическое использование	Соответствует разрешенному					
Кадастровый номер:	47:04:0102001:86	47:04:0102001:84	47:04:0102001:85	47:04:0102001:87	47:04:0102001:90	47:03:0101002:45
Оформленное право:	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка:	69	71	71	57	71	710
Форма и рельеф земельного участка:	Близкая к прямоугольной, рельеф ровный					
Улучшения на земельном участке:	Здание трансформаторной подстанции №70	Здание трансформаторной подстанции №69	Здание трансформаторной подстанции №68	Здание трансформаторной подстанции №72	Здание трансформаторной подстанции №73	Здание трансформаторной подстанции №57
Коммунальное обеспечение:	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество
Обеспечение безопасности:	Данные не предоставлены					

Таблица 9. Описание линий электропередач

Характеристика	Описание												
	ЛЭП-6 кВ фидер 57-01	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-01	ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/2 (больница)	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/2 (больница)	ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/1 (школа)	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/1 (школа)	ЛЭП-6 кВ фидер 57-06	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-06	ЛЭП-6 кВ фидер 57-07	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-07	ЛЭП-6 кВ фидер 57-10	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-10	ЛЭП-6 кВ фидер 57-12
Общая характеристика	Линия электропередач	Линия электропередач	Линия электропередач	Линия электропередач	Линия электропередач	Линия электропередач	Линия электропередач	Линия электропередач	Линия электропередач	Линия электропередач	Линия электропередач	Линия электропередач	Линия электропередач
Местоположение:	Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное												
Общая протяженность, км:	2,295	1,889	1,25	1,495	0,67	3,3085	3,75	3,27	1,92	4,527	0,425	4,88	2,67
Воздушные ЛЭП низкого напряжения, км.:	-	0,505	-	1,42	-	1,0525	-	1,205	-	4,527	-	3,494	-
Воздушные ЛЭП высокого напряжения, км.:	1,445	-	0,5	-	0,45	-	3,07	-	1,85	-	0,4	-	2,5
Кабельные ЛЭП низкого напряжения, км.:	-	1,384	-	0,075	-	2,256	-	1,822	-	-	-	1,386	-
Кабельные ЛЭП высокого напряжения, км.:	0,85	-	0,75	-	0,22	-	0,68	-	0,07	-	0,025	-	0,17
Опоры, шт.:	Деревянные - 18; ж/б - 8	ж/б - 21	Деревянные - 10	ж/б - 28	Деревянные - 9	ж/б - 34	Деревянные - 21; Стальные - 1	Деревянные с ж/б приставками - 11; ж/б - 27	Деревянные - 30; ж/б - 7	Деревянные с ж/б приставками - 70; ж/б - 15	Деревянные - 4; Стальные - 1	Деревянные с ж/б приставками - 19; ж/б - 34; стальные - 1	Деревянные - 48
Провода, км.:	Сталеалюминевые - 3,9; Стальные - 0,435	Алюминиевые - 1,01	Сталеалюминевые - 1,5	алюминиевые - 2,7; Стальные - 0,07	Алюминиевые - 1,35	Алюминиевые - 2,105	алюминиевые - 0,75; Сталеалюминевые - 8,46	Алюминиевые - 4,648	Сталеалюминевые - 5,55	алюминиевые - 15,36; Стальные - 0,687	Алюминиевые - 1,2	Алюминиевые - 9,168	Алюминиевые - 7,5

Объекты недвижимости представляют собой движимое и недвижимое имущество: земельные участки, нежилые здания, ЛЭП и комплектные трансформаторные подстанции наружной установки, расположенные в Приозерском районе Ленинградской области в пгт. Кузнечное и пос. Березово. Объекты оценки находятся в удовлетворительном состоянии и пригодны к использованию в соответствии со своим функциональным назначением.

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены в Приозерском районе Ленинградской области.

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИОЗЕРСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Интернет-сайт ru.wikipedia.org

Приозерский муниципальный район — муниципальное образование в составе Ленинградской области.

Административный центр — город Приозерск.

Территория Приозерского района — 3597,5 км².

Расположен в северной части Карельского перешейка, на западном берегу Ладожского озера.

Граничит:

- на севере — с Республикой Карелией (Лахденпохский район);
- на юге — со Всеволожским муниципальным районом;
- на западе — с Выборгским муниципальным районом.

С северо-востока территория района омывается водами Ладожского озера.

Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга — 145 км

Приозерск- главный экономический центр Приозерского района.

Местное самоуправление в Приозерском районе организовано согласно уставу. Структуру органов местного самоуправления составляют Совет депутатов, глава муниципального района, администрация, комитет финансов и комитет социальной защиты населения.

Совет депутатов Приозерского района — представительный орган, состоящий из 28 депутатов:

- 14 депутатов — главы четырнадцати муниципальных образований, входящих в состав Приозерского района
- 14 депутатов — по одному депутату от каждого из четырнадцати муниципальных образований; избираются представительными органами муниципальных образований из своего состава.

Срок полномочий Совета депутатов составляет пять лет.

Глава Приозерского района избирается Советом депутатов из своего состава, является высшим должностным лицом района и исполняет полномочия председателя Совета. В сентябре 2007 года главой района был избран Александр Михайлович Белов (р.1957).

Администрация района является исполнительно-распорядительным органом, занимается решением вопросов местного значения и наделена полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий переданных органам местного самоуправления муниципального района федеральными законами и законами Ленинградской области. Администрацией руководит Глава администрации, который назначается на должность по контракту по результатам конкурса. Условия контракта и порядок проведения конкурса определяются Советом депутатов. Контракт заключается на пять лет. С 2011 года главой администрации является Потапова Светлана Леонидовна.

Комитет финансов наделен правами юридического лица и осуществляет полномочия в сфере бюджетно-финансовых отношений муниципального района.

Комитет социальной защиты населения также является юридическим лицом, осуществляет полномочия в сфере социальной защиты населения муниципального района

С 1 января 2006 года В Приозерском районе 103 населённых пункта в составе двух городских и двенадцати сельских поселений:

№	Городские и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км ²
1	Муниципальное образование «Кузнечное»	городской посёлок Кузнечное	2	4299	35,0
2	Приозерское городское поселение	город Приозерск	4	18 850	41,82
3	Громовское сельское поселение	посёлок Громово	12	2488	399,00
4	Запорожское сельское поселение	посёлок Запорожское	7	2783	297,00
5	Красноозёрное сельское поселение	деревня Красноозёрное	5	1125	245,87
6	Ларионовское сельское поселение	посёлок Ларионово	12	2846	436,00
7	Мельниковское сельское поселение	посёлок Мельниково	8	2023	350,00
8	Мичуринское сельское поселение	посёлок Мичуринское	2	1845	35,00
9	Петровское сельское поселение	посёлок Петровское	6	1823	200,0
10	Плодовское сельское поселение	посёлок Плодовое	12	2800	256,77
11	Раздольевское сельское поселение	деревня Раздолье	5	1663	292,58
12	Ромашкинское сельское поселение	посёлок Ромашки	10	7393	389,99
13	Севастьяновское сельское поселение	посёлок Севастьяново	9	744	375,00
14	Сосновское сельское поселение	посёлок Сосново	9	11 357	243,00

ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены в пгт. Кузнечное и пос. Борисово и являются специализированными объектами инфраструктуры – здания трансформаторных подстанций с относящимися к ним земельными участками, линии электропередач и комплектные трансформаторные подстанции наружной установки. Объекты расположены на территории поселков, прямой доступ к объектам ограничен ввиду их функционального назначения. Подъезд как к пгт. Кузнечное, так и к пос. Березово осуществляется автомобильным транспортом по трассе А121 («Сортавала») и железнодорожным транспортом до станции «Кузнечное», в пос. Березово ж/д сообщение отсутствует. Районный центр – город Приозерск находится на расстоянии около 16 км. от района локального расположения объектов оценки. Инфраструктура района развита слабо.

Рисунок 1. Локальное местоположение Объектов оценки

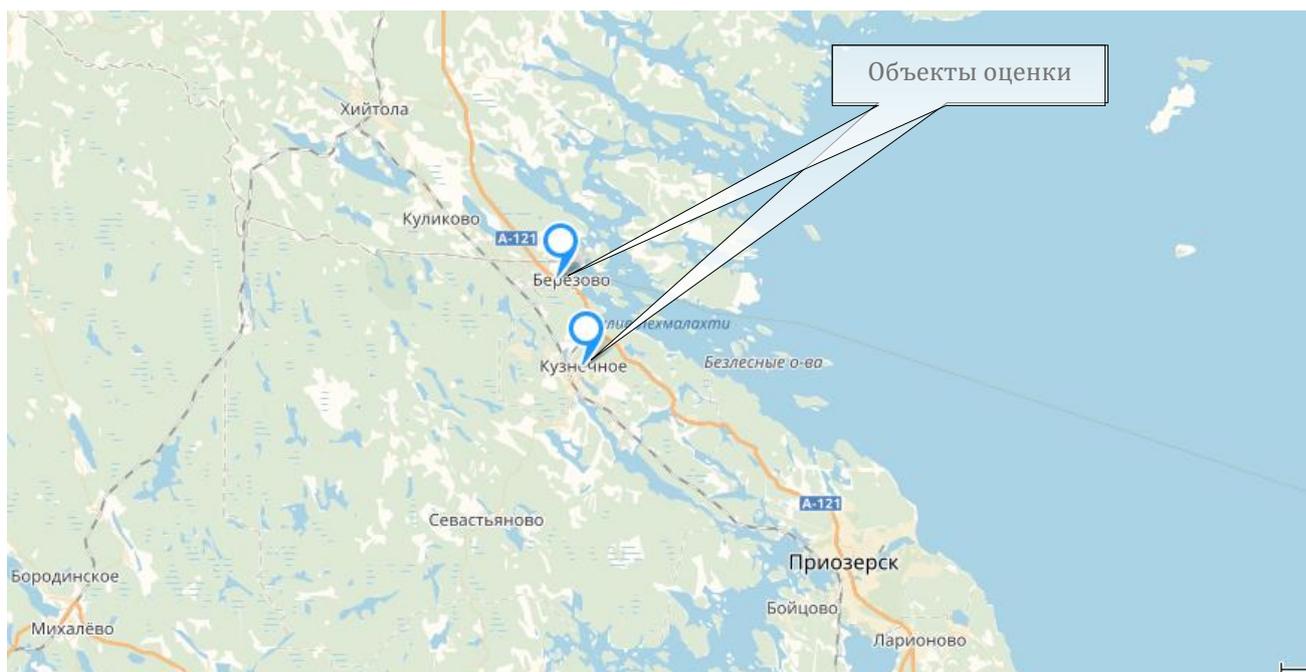
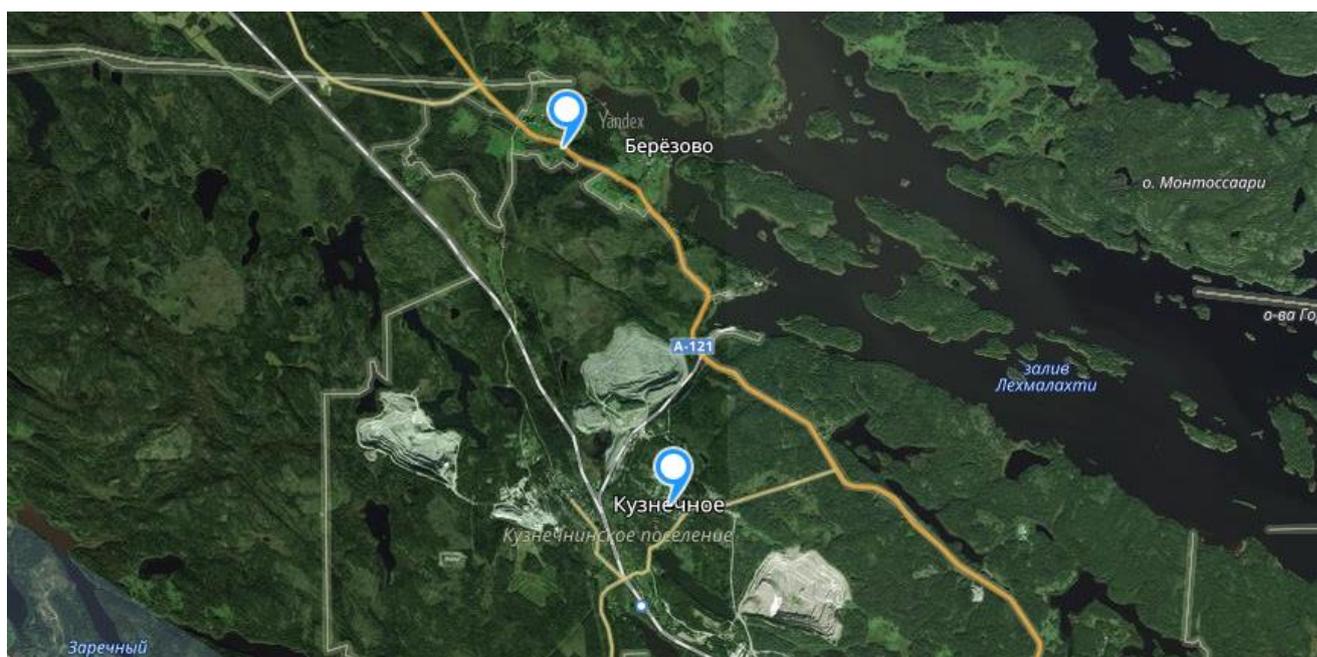


Рисунок 2. Локальное местоположение Объекта оценки на карте



7.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Ниже приведены фотографии Объектов оценки. Фотофиксация Объектов оценки была проведена Оценщиком.



Фотография 1. Здание ТП №70 и земельный участок (кад. №47:04:0102001:86)



Фотография 2. Здание ТП №70



Фотография 3. Внутреннее состояние здания ТП №70



Фотография 4. Внутреннее состояние здания ТП №70



Фотография 5. Здание ТП №69 с земельным участком (кад. №47:04:0102001:84)



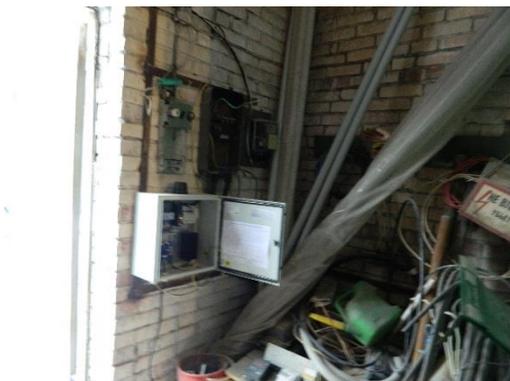
Фотография 6. Здание ТП №69



Фотография 7. Внутреннее состояние здания
ТП №69



Фотография 8. Внутреннее состояние здания
ТП №69



Фотография 9. Внутреннее состояние здания
ТП №69



Фотография 10. Внутреннее состояние здания
ТП №69



Фотография 11. Здание ТП №68 с земельным
участком (кад. №47:04:0102001:84)



Фотография 12. Здание ТП №68



Фотография 13. Внутреннее состояние здания
ТП №68



Фотография 14. Внутреннее состояние здания
ТП №68



Фотография 15. Внутреннее состояние здания
ТП №68



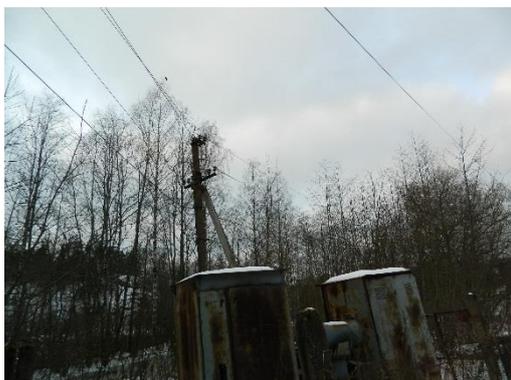
Фотография 15. Внутреннее состояние здания
ТП №68



Фотография 16. КТПН 250/6/0,4 №59



Фотография 17. КТПН 250/6/0,4 №59



Фотография 18. КТПН 250/6/0,4 №59



Фотография 19. КТПН 250/6/0,4 №76



Фотография 20. КТПН 250/6/0,4 №76



Фотография 21. ЛЭП-6 кВ фидер 57-01



Фотография 22. ЛЭП-6 кВ фидер 57-01



Фотография 23. ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-01



Фотография 24. Здание ТП №72 с земельным участком (кад. № 47:04:0102001:87)



Фотография 25. Здание ТП №72



Фотография 26. Внутреннее состояние здания ТП №72



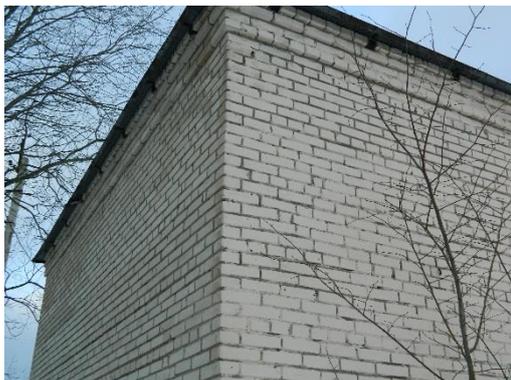
Фотография 27. Внутреннее состояние здания ТП №72



Фотография 28. ТП №73 400/6/0,4 с земельным участком (кад. №47:04:0102001:90)



Фотография 29. ТП №73 400/6/0,4 с земельным участком (кад. №47:04:0102001:90)



Фотография 29. ТП №73 400/6/0,4 с земельным участком (кад. №47:04:0102001:90)



Фотография 30. ТП №73 400/6/0,4 с земельным участком (кад. №47:04:0102001:90)



Фотография 31. ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/2 (больница)



Фотография 32. ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/2 (больница)



Фотография 33. ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/2 (больница)



Фотография 34. ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/1 (школа)



Фотография 35. ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/1 (школа)



Фотография 36. ЛЭП-6 кВ фидер 57-06



Фотография 37. ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-06



Фотография 38. KTPN 100/6/0,4 №71



Фотография 39. KTPN 100/6/0,4 №71



Фотография 40. KTPN 100/6/0,4 №71



Фотография 41. KTPN 250/6/0,4 №75



Фотография 42. KTPN 250/6/0,4 №75



Фотография 43. KTPN 250/6/0,4 №75



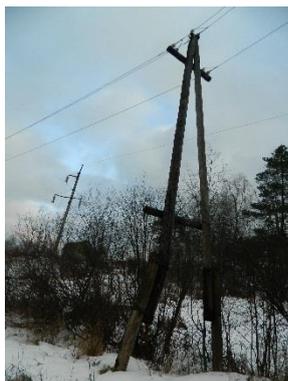
Фотография 44. KTPN 250/6/0,4 №75



Фотография 45. KTPN 250/6/0,4 №81



Фотография 46. KTPN 250/6/0,4 №81



Фотография 47. ЛЭП-6 кВ фидер 57-07



Фотография 48. ЛЭП-6 кВ фидер 57-07



Фотография 49. ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-07



Фотография 50. KTPN 400/6/0,4 №5



Фотография 51. KTPN 400/6/0,4 №5



Фотография 52. KTPN 400/6/0,4 №5



Фотография 53. КТПН 400/6/0,4 №5



Фотография 54. КТПН 400/6/0,4 №5



Фотография 55. ЛЭП-6 кВ фидер 57-10



Фотография 56. ЛЭП-6 кВ фидер 57-10



Фотография 57. ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-10



Фотография 58. ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-10



Фотография 59. Здание ТП №57 с земельным участком (кад. №47:03:0101002:45)



Фотография 60. Здание ТП №57 с земельным участком (кад. №47:03:0101002:45)



Фотография 61. ЛЭП-6 кВ фидер 57-12



Фотография 62. ЛЭП-6 кВ фидер 57-12



Фотография 63. Электроснабжение, внешняя питающая сеть котельной №1 п. Кузнечное в т.ч. ТП 6/04 кВ-630 кВа, ВЛЗ 6 кВ длиной 440 м, КЛ 6кВ, длиной 70 м



Фотография 64. Электроснабжение, внешняя питающая сеть котельной №1 п. Кузнечное в т.ч. ТП 6/04 кВ-630 кВа, ВЛЗ 6 кВ длиной 440 м, КЛ 6кВ, длиной 70 м



Фотография 65. Электроснабжение, внешняя питающая сеть котельной №1 п. Кузнечное в т.ч. ТП 6/04 кВ-630 кВа, ВЛЗ 6 кВ длиной 440 м, КЛ 6кВ, длиной 70 м



Фотография 66. Электроснабжение, внешняя питающая сеть котельной №1 п. Кузнечное в т.ч. ТП 6/04 кВ-630 кВа, ВЛЗ 6 кВ длиной 440 м, КЛ 6кВ, длиной 70 м



Фотография 67. Электроснабжение, внешняя питающая сеть котельной №1 п. Кузнечное в т.ч. ТП 6/04 кВ-630 кВа, ВЛЗ 6 кВ длиной 440 м, КЛ 6кВ, длиной 70 м



Фотография 68. Электроснабжение, внешняя питающая сеть котельной №1 п. Кузнечное в т.ч. ТП 6/04 кВ-630 кВа, ВЛЗ 6 кВ длиной 440 м, КЛ 6кВ, длиной 70 м

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

На рыночную стоимость Объектов оценки существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведены краткие обзоры экономической ситуации в России, Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также обзор рынка производственно-складской недвижимости Московской области.

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Социально-экономическое развитие России по итогам января- октября 2017 года

Источник:
сайт Федеральная служба государственной статистики
http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-10-2017.pdf

Таблица 10. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	Октябрь 2017г.	В % к		Январь-октябрь 2017г. в % к январю-октябрю 2016г.	Справочно		
		октябрю 2016г.	сентябрю 2017г.		октябрь 2016г. в % к октябрю 2015г.	сентябрю 2016г.	январь-октябрь 2016г. в % к январю-октябрю 2015г.
Валовой внутренний продукт		101,6 ¹²⁾			99,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁹⁾		100,0	105,7	101,6	101,6	106,6	101,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	733,8	97,5	64,7	102,9	104,3	72,0	104,6
Грузооборот транспорта, млрд.т.км	486,9	106,4	107,5	106,7	99,5	104,1	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	105,9	105,5	106,5	102,0	104,0	101,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2585,4	103,0	100,2	100,8	95,7	100,3	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,3	100,3	100,7	100,2	99,2	100,5	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	51,1 ⁵⁾	117,9 ⁶⁾	99,5 ⁷⁾	125,3 ⁸⁾	100,3 ⁴⁾	104,2 ⁷⁾	83,4 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	30,6	120,7	105,8	125,7	96,4	109,9	76,5
импорт товаров	20,4	113,9	91,4	124,7	106,6	97,1	95,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 ⁹⁾	104,2 ²⁾			99,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,7	100,2	103,9	106,1	100,4	107,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		107,6	101,2	107,5	102,8	100,4	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		98,7	99,8	98,7	94,0	100,8	94,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	38275 ¹⁰⁾	107,1 ¹⁰⁾	100,5 ¹⁰⁾	107,0 ¹⁰⁾	106,5	99,8	107,7
реальная		104,3 ¹⁰⁾	100,3 ¹⁰⁾	103,0 ¹⁰⁾	100,4	99,4	100,3
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9 ¹¹⁾	94,1	101,1	93,3	96,4	102,1	100,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	84,9	96,6	85,1	91,5	96,7	100,6

1) Предварительная оценка.
2) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
3) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД.
5) Данные за сентябрь 2017 года.
6) Сентябрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Сентябрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-сентябрь 2017г. и январь-сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-сентябрь 2017 года.
10) Оценка.
11) Предварительные данные.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,0 %, в январе-октябре 2017 г. - 101,6 %.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9 %, в январе-октябре 2017 г. - 102,5 %.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,1 %, в январе-октябре 2017 г. - 100,9 %.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в октябре 2017 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 733,8 млрд. рублей, в январе-октябре 2017 г. - 4 789,3 млрд. рублей.

Растениеводство. На 1 ноября 2017 г. в целом по Российской Федерации зерновые и зернобобовые культуры обмолочены с 93,9 % площадей, из них кукуруза на зерно - с 60,5 %. Картофель выкопан с 98,3 % площади посадки, овощи собраны с 94,4 % посевов. Из технических культур подсолнечник убран с 66,3 % посевов (с 86,5 % в предыдущем году к этому времени), сахарная свекла - с 79,9 % (с 83,7 %) площадей.

Животноводство. На конец октября 2017 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,2 млн. голов (на 0,6 % меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,2 млн. (на 0,8 % меньше), свиней - 24,0 млн. (на 4,1 % больше), овец и коз - 25,1 млн. (на 2,1 % меньше).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2017 г. составил 760,7 млрд. рублей, или 96,9 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2017 г. - 5 649,9 млрд. рублей, или 97,9 %.

Жилищное строительство. В октябре 2017 г. построено 91,4 тыс. новых квартир, в январе-октябре 2017 г. - 769,4 тыс. новых квартир.

Транспорт

В январе-октябре 2017 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4 556,0 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2 062,5 млрд., автомобильного - 199,0 млрд., морского - 39,3 млрд., внутреннего водного - 58,7 млрд., воздушного - 6,2 млрд., трубопроводного - 2 172,5 млрд. тонно-километров

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в октябре 2017 г. составил 2 585,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103,0 % к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2017 г. - 24 153,1 млрд. рублей, или 100,8 %.

В октябре 2017 г. оборот розничной торговли на 93,3 % формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,7% (в октябре 2016 г. - 92,9% и 7,1% соответственно).

Внешняя Торговля

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в сентябре 2017 г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,1 млрд. долларов США (2 946,3 млрд. рублей), в том числе экспорт - 30,6 млрд. долларов (1 768,0 млрд. рублей), импорт - 20,4 млрд. долларов (1 178,3 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в сентябре 2017 г. сложилось положительное, 10,2 млрд. долларов (в сентябре 2016 г. - положительное, 7,5 млрд. долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в сентябре 2017 г. составил 50,2 млрд. долларов США. Экспорт составил 30,9 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 26,8 млрд. долларов, в государства-участники СНГ - 4,1 млрд. долларов. Импорт составил 19,3 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 17,4 млрд. долларов, из государств-участников СНГ - 2,0 млрд. долларов.

Потребительские цены

В октябре 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 99,8%.

В октябре 2017 г. в 12 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен составил 0,4% и более. В Ставропольском крае и Смоленской области (в результате увеличения цен на продукты питания на 1,4% и 1,3% соответственно), а также в Сахалинской области (за счет подорожания непродовольственных товаров на 1,2%) потребительские цены на товары и услуги выросли на 0,6%.

Одновременно снижение потребительских цен на товары и услуги на 0,1-0,2% отмечалось в Удмуртской Республике, Новосибирской и Томской областях в основном в результате снижения цен и тарифов на услуги на 0,2-0,9%. Кроме того, в Новосибирской области цены на непродовольственные товары стали ниже на 0,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в октябре 2017 г. составил 100,1%, с начала года - 101,8% (в октябре 2016 г. - 100,4%, с начала года - 105,2%).

В октябре 2017 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,4% (в октябре 2016 г. - на 0,8%).

В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 100,3% (с начала года - 103,1%), в Санкт-Петербурге - 100,2% (с начала года - 103,1%).

Цены на непродовольственные товары в октябре 2017 г. выросли на 0,3% (в октябре 2016 г. - на 0,5%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце октября 2017 г. составила 14 721,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,1% (с начала года - на 3,0%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце октября 2017 г. составила 3 714,2 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,4% (с начала года - выросла на 0,7%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2017 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,2%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в октябре 2017 г., по предварительным данным, составил 94,2%.

Просроченная кредиторская задолженность организаций

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец сентября 2017 г. составил, по предварительным данным, 2 613,8 млрд. рублей.

Доля просроченной кредиторской задолженности в общем объеме кредиторской задолженности за месяц снизилась на 0,3% и на конец сентября 2017 г. составила 6,2%.

Уровень жизни населения

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в октябре 2017 г. снизились на 1,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-октябре 2017 г. - также на 1,3%.

Заработная плата

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2017 г., по оценке, составила 38 275 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,1%, в январе-октябре 2017 г. - на 7,0%

В январе-сентябре 2017 г. уровень среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций, занятых в здравоохранении и предоставлении социальных услуг, составил к ее уровню в обрабатывающих производствах 81%, работников образования - 76% (в январе-сентябре 2016 г. - соответственно 82% и 78%).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (в соответствии с ОКВЭД2) на 1 ноября 2017 г. составила 3 505 млн. рублей и по сравнению с 1 октября 2017 г. увеличилась на 228 млн. рублей (3,5%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 ноября 2017 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 819 млн. рублей (23,4%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2016 г., 620 млн. рублей (17,7%) - в 2015 г. и ранее.

На 1 ноября 2017 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 12 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 34 субъектах, осталась без изменения - в 6 субъектах, выросла - в 31 субъекте, образовалась - в 2 субъектах Российской Федерации.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2017 г. составила 16 млн. рублей, или 0,5% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 25,9% приходилось на федеральный бюджет, 65,9% - бюджеты субъектов Российской Федерации, 8,2% - на местные бюджеты. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

На 1 ноября 2017 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 78 субъектах Российской Федерации.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за октябрь 2017 г. увеличилась на 127 млн. рублей (3,8%) и на 1 ноября 2017 г. составила 3 489 млн. рублей.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в октябре 2017 г. составила 76,6 млн. человек, в том числе в возрасте 15-72 лет - 76,4 млн. человек, или 52% от общей численности населения страны.

В сентябре 2017 г. в общей численности занятого населения 31,8 млн. человек, или 43,7% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к

субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в сентябре 2017 г. составило 33,1 млн. человек и было меньше, чем в сентябре 2016 г. на 777 тыс. человек, или на 2,3%.

Безработица. В октябре 2017 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,9 млн. человек в возрасте 15-72 лет, или 5,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Рос труда, 0,7 млн. человек, в том числе 0,6 млн. человек получали пособие по безработице.

Выводы:

Индекс промышленного производства в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,0 %, в январе-октябре 2017 г. - 101,6 %.

В октябре 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 99,8%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2017 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,2%.

Доля просроченной кредиторской задолженности в общем объеме кредиторской задолженности за месяц снизилась на 0,3 % и на конец сентября 2017 г. составила 6,2%.

В соответствии с изложенным выше материалом, можно сделать вывод о том, в январе-октябре 2017 году наблюдается повышение темпов производства практически во всех отраслях, что может в свою очередь оказывать влияние на инвестиционную привлекательность Объекта оценки.

Социально-экономическое развитие Санкт-Петербурга и Ленинградской области по итогам января-сентября 2017 года

Источник:

Федеральная служба государственной статистики - <http://petrostat.gks.ru>

Таблица 11. Основные показатели развития социально-экономического положения Санкт-Петербурга и Ленинградской области

	Санкт-Петербург		Ленинградская область	
	Январь-сентябрь	в % к январю-сентябрю 2016	Январь-сентябрь	в % к январю-сентябрю 2016
Оборот организаций (в действующих ценах)	7907,1	105,1	1523,6	104,0
Индекс промышленного производства, в %	x	103,6	x	99,5
Объем работ по виду деятельности «строительство»	260,5	89,2	73,3	222,8
Ввод в действие жилых домов, тыс.м ²	2207,6	222,3	2008,1	225,2
Объем услуг по транспортовке и хранению (в действующих ценах)	442,9	102,3	224,7	101,2
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах)	91,0	106,4	1,7	98,8
Оборот оптовой торговли	5414,9	226,1	381,4	97,6
Оборот розничной торговли: пищевыми продуктами, включая напитки и табачными изделиями	955,1	102,5	261,7	98,3
непродовольственными товарами	323,9	95,1	124,7	90,5
	631,2	106,8	228,0	106,6
Оборот общественного питания	52,9	103,7	22,5	99,1
Объем платных услуг населению	339,7	103,0	52,6	101,5
Индекс потребительских цен, %	103,0	104,5	101,9	104,3
Численность населения (на 1 сентября 2017), тыс. человек	x	x	x	x

	Санкт-Петербург		Ленинградская область	
	Январь-сентябрь	в % к январю-сентябрю 2016	Январь-сентябрь	в % к январю-сентябрю 2016
Средняя численность работников организации (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек	1464	102,8	371	104,1
Численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2017 г., тыс. человек	x	x	x	x
Реальные денежные доходы населения	x	96,2	x	97,6
Средняя начисленная заработная плата одного работника: номинальная, рублей реальная				
	52381	109,8	37898	106,8
	x	105,0	x	102,4
Просроченная задолженность по заработной плате (на 1 июля 2017), тыс. рублей	x	x	x	x
<i>1 сентября 2017 года к 1 сентября 2016 года; 1 сентября 2016 к 1 сентября 2015 года; Январь-сентябрь 2016 года к январю-сентябрю 2015 года; Сентябрь 2016 года к сентябрю 2015 года; 1 сентября 2017 года к 1 сентября 2016 года; 1 сентября 2016 к 1 сентября 2015 года.</i>				

В январе-августе 2017 года в Санкт-Петербурге отмечалось увеличение объемов промышленного производства и жилищного строительства, в Ленинградской области незначительно увеличился объем продукции сельского хозяйства, а показатели промышленности и ввода жилья снизились. На потребительском рынке в Санкт-Петербурге третий год фиксируется снижение оборота розничной торговли, в Ленинградской области наметился устойчивый рост. В числе других позитивных тенденций продолжилось замедление роста потребительских цен, снижение числа зарегистрированных безработных и умеренный прирост реальной заработной платы.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-августе 2017 года составил 103,1% к уровню января-августа 2016 года по Санкт-Петербургу и 98,3% по Ленинградской области.

В Ленинградской области объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг обрабатывающих производств за январь-июнь 2017 года составил 32 1240,9 млн. руб., или 100,4% к январю-маю 2016 года в действующих ценах.

В Санкт-Петербурге объем продукции, отгруженной за январь-август 2017 года по виду деятельности «Обрабатывающие производства», составил 1 538,9 млрд. рублей (109,5% к аналогичному периоду прошлого года). В структуре отгруженных товаров обрабатывающих производств 29,1% занимает продукция машиностроения: транспортные средства, машины и различные виды оборудования, 13,2% – пищевые продукты, напитки и табак, 7,0% – продукция металлургии и готовые металлические изделия.

Строительство

В январе-августе 2017 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области отмечалось сокращение объема работ по виду деятельности "строительство": в городе выполнено работ на 223,8 млрд. рублей, что на 7,7% меньше, чем в аналогичном периоде 2016 года; в Ленинградской области - на 23 412,2 млн. рублей, или 103,5% к соответствующему периоду предшествующего года.

Жилищное строительство. В 2017 году в Санкт-Петербурге планируется ввести в эксплуатацию 3 000 000 кв. м жилья. За счет всех источников финансирования в Санкт-Петербурге в январе-августе 2017 года введено в эксплуатацию 1 960,2 тыс. кв. м жилья, что составляет 104,7% от объема ввода жилой площади за аналогичный период 2016 года. Число домов, построенных населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков, составило 463 ед. общей площадью 66,3 тыс. кв. м (3,4% от общего ввода).

В Ленинградской области январе-августе 2017 года введено в действие 26 508 квартир общей площадью 1 185,6 тыс. кв. м (на 3,8% больше, чем в январе-августе 2016 года), из них: 1 149,9 тыс.

кв. м (97,0% от общего ввода) – организациями частной формы собственности (в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 1 223 домов, или 131,6 тыс. кв. м.), 22,0 тыс. кв. м. (1,8%) – иностранной, 13,7 тыс. кв. м. (1,2%) – совместной.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства Ленинградской области в январе- марте 2017 года составил 17,1 млрд. рублей или 100,3% к уровню января-марта 2016 года (годом ранее рост составил 103,4%).

Животноводство. В сельхоз организациях поголовье крупного рогатого скота практически не изменилось, свиней - уменьшилось на 6%, овец и коз - возросло на 22%, птицы увеличилось на 1%. Обеспеченность скота кормами к началу апреля 2017 года по сравнению с 1 апреля 2016 года уменьшилась на 12% и составила в расчете на одну условную голову скота 2,4 ц кормовых единиц.

Реализация продукции. Сельскохозяйственными организациями реализовано 92 тыс. тонн скота и птицы (в живом весе), что на 3% больше уровня января-марта 2016 года, 140 тыс. тонн молока (на 1% больше), 703 млрд. штук яиц (на 1% больше), 5 тыс. тонн картофеля (на 64% меньше), 13 тыс. тонн овощей, что на 32% меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Транспорт

Общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства) в январе-августе 2017 года составил 391,9 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-августом 2016 года на 2,5%. Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности в январе-августе 2017 года составил 3,1 млн. тонн, что на 16,6% больше, чем в январе-августе 2016 года, грузооборот – 902,6 млн. тонно-км или 130,0% к уровню января-мая 2016 года. Индекс тарифов на грузовые перевозки в августе 2017 года составил 99,9% к декабрю 2016 года. Объем перевозок пассажиров городским автомобильным транспортом Санкт-Петербурга увеличился в январе-августе 2017 года на 1,9% к уровню января-мая 2016 года и составил 358,9 млн. человек.

Потребительские цены

В августе 2017 года в Санкт-Петербурге индекс потребительских цен составил 101,3%, в Ленинградской области - выросли на 1,9% (в августе 2016 года к декабрю 2015 года – на 3,6%), в том числе на продовольственные товары – на 3,0% (4,4%), непродовольственные – на 1,2% (3,7%), платные услуги населению – на 1,1% (2,2%).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге в августе составил 221,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 6,9% больше, чем в июне 2016 года, (к маю 2017 – 101,6%, в январе-июне, соответственно 631,3 млрд. рублей (на 2,6% больше), в Ленинградской области – (138 575,7 млн. руб.) уменьшился по сравнению с январем-августом 2016 года на 0,7%.

На 1 августа 2017 года объем товарных запасов в организациях розничной торговли составил в Санкт-Петербурге 95,1 млрд. рублей, в Ленинградской области - 20,5 млрд. рублей, что обеспечит работу этих предприятий в городе на 38 дней, в области на 36 дней. По сравнению с 1 апреля 2016 года объем товарных запасов увеличился в Санкт-Петербурге на 24,8%, в Ленинградской области на 21,0%.

Оборот общественного питания в Санкт-Петербурге составил 15,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,4% меньше, чем в январе-марте 2016 года, в Ленинградской области - 3,6 млрд. рублей или на 5,0% меньше.

Финансы

На январь-август 2017 года, по данным комитетов финансов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, консолидированный бюджет города исполнен с профицитом 34,16 млрд. рублей, консолидированный бюджет области – с дефицитом 6,558 млрд. рублей.

За январь-август 2017 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 214,6 млрд. рублей. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 44,1%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 222,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 220,9%.

К числу основных доходных источников в структуре доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период относятся: налог на доходы физических лиц – 37,9%; налог на прибыль организаций – 32,8%; налоги на имущество – 9,8%; налоги на совокупный доход – 4,1%; доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности – 3,5%; акцизы – 3,1%.

На 1 сентября 2017 года безвозмездные поступления составили 9 345,9 млн. рублей, или 4,4% от общего объема доходов бюджета Санкт-Петербурга.

Расходная часть бюджета Санкт-Петербурга за январь-август 2017 года исполнена в сумме 183 млрд. рублей, средний процент исполнения уточненных плановых назначений по бюджету Санкт-Петербурга составил 32,9%. Относительно января-мая прошлого года бюджетные расходы выросли на 22,7%.

На 1 сентября 2017 года в бюджет Ленинградской области поступили доходы в сумме 52 954 млрд. рублей, к числу основных источников относятся: налог на доходы физических лиц – 26,3%, налог на прибыль организаций – 32,3%, акцизы – 5,6%, доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности – 4,1%, безвозмездные поступления – 5,1%.

Из общей суммы доходов за январь-август 2017 года в областной бюджет поступило 42,104 млрд. руб., или 44,5% к плану года, в консолидированные бюджеты муниципальных образований – 28,062 млрд. руб. (с учетом финансовой помощи из областного бюджета).

Расходная часть консолидированного бюджета Ленинградской области за январь-август 2017 года исполнена в сумме 46 395,9 млн. руб., что составляет 33,1% к плану года и на 10,9% больше, чем за январь-август 2016 года (за январь-август 2016 года расходы составляли 41 846,3 млн. руб., или 31,1% к плану года). Областной бюджет по расходам исполнен в сумме 41 042,4 млн. руб., или 38,5% к плану года.

Уровень жизни населения

В январе-феврале 2017 года реальные денежные доходы, рассчитанные с учетом индекса потребительских цен, в Санкт-Петербурге снизились по сравнению с аналогичным периодом 2016 года на 5,6%, в Ленинградской области - увеличились на 0,7%; общий объем денежных доходов составил, соответственно, 336 млрд. рублей и 92 млрд. рублей.

Заработная плата

В январе-феврале 2017 года прирост номинальной заработной платы в Санкт-Петербурге составил 10,1%, в Ленинградской области - 5,4% к уровню января-февраля 2016 года.

По сравнению со средним показателем по России (35,6 тыс. рублей) среднемесячная заработная плата была выше в Санкт-Петербурге на 39%, в Ленинградской области - на 0,1% и составила, соответственно, за январь-февраль 2017 года 49,4 тыс. рублей и 35,6 тыс. рублей.

Реальная заработная плата в январе-феврале 2017 года по сравнению с январем- февралем 2016 года увеличилась в городе на 5,3%, в области - на 0,5%, в аналогичном периоде предыдущего года в Санкт-Петербурге возросла на 0,1%, в Ленинградской области отмечалось снижение на 4,8%.

По состоянию на 1 апреля 2017 года общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях наблюдаемых видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составила в Санкт-Петербурге 81,9 млрд. рублей, в Ленинградской области - 76,8 млрд. рублей. Основной объем задолженности в городе и в области образовался на промышленных предприятиях, обрабатывающих производств и составил в городе 52,6 млрд. рублей (64% от общей суммы задолженности), в области - 44,6 млрд. рублей (58%).

Занятость населения.

Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в феврале 2017 года составила в Санкт-Петербурге 1 467 тыс. человек, в Ленинградской области - 369 тыс. человек и по сравнению с февралем 2016 года увеличилась в городе на 3,5%, в области - на 5,1%.

В августе 2017 года статус безработного получили 1,8 тыс. человек (на 24% меньше, чем в августе 2016 года). Размеры трудоустройства безработных в августе 2017 года были на 18% меньше, чем в аналогичном периоде 2016 года, и составили 0,7 тыс. человек в Санкт-Петербурге, в Ленинградской области - по сравнению с началом 2017 года незначительно сократился на 0,03% и на 1 сентября 2017 года составил 0,38% от экономически активного населения.

К концу мая 2017 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 24,4 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан из них 22 тыс. человек имели статус безработного (из них женщин – 50,9%; молодежи в возрасте 16-29 лет - 14,7%; инвалидов – 15,1%), (в конце мая 2016 года численность безработных составляла 14,1 тыс. человек).

Выводы:

Несмотря на сложную социально-политическую ситуацию, Санкт-Петербург и Ленинградская область имеют хороший потенциал в плане развития. Инвестиционная привлекательность оценивается как хорошая, но инвестиционный риск по-прежнему на среднем уровне.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объекты оценки представляют движимое и недвижимое имущество (земельные участки, нежилые здания, ЛЭП и комплектные трансформаторные подстанции наружной установки) специального назначения, таким образом, по мнению Оценщика, объекты можно отнести к сегменту рынка электроэнергетики. На основании вышеизложенного, а также выводов, сделанных в Разделе 9 настоящего Отчета, альтернативные варианты использования оцениваемых объектов не рассматривались.

Учитывая, специфику Объектов оценки далее проводится исследование рынка электроэнергетики.

8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Производство электроэнергии

Единая электроэнергетическая система (ЕЭС) России охватывает всю обжитую территорию страны от западных границ до района Дальнего Востока и является одним из крупнейших в мире централизованно управляемым энергообъединением.

Индекс производства и распределения электроэнергии, газа и воды в январе – ноябре 2016г. к соответствующему периоду предыдущего года составил 98,8%, в том числе в ноябре 2016 года – 96,5 процентов.

По оперативным данным ОАО «СО ЕЭС» потребление электроэнергии в Единой энергосистеме России в 2015 году составило 1008,2 млрд. кВт•ч, что на 0,5% меньше объема потребления в 2015 году.

Снижение потребления электроэнергии по ЕЭС России в 2016 году обусловлено температурным фактором: во всех трех зимних месяцах прошлого года (январь, февраль, декабрь) температура

наружного воздуха была значительно выше по сравнению с аналогичными показателями тех же месяцев 2015 года.

Суммарные объемы потребления и выработки электроэнергии в целом по России складываются из показателей электропотребления и выработки объектов, расположенных в Единой энергетической системе России, и объектов, работающих в изолированных энергосистемах (Таймырской, Камчатской, Сахалинской, Магаданской, Чукотской, энергосистеме центральной и западной Якутии, а также в Крымской энергосистеме). Фактические показатели работы энергосистем изолированных территорий представлены субъектами оперативно-диспетчерского управления указанных энергосистем.

Выработка электроэнергии в России в 2016 году составила 1049,9 млрд. кВт•ч, что на 0,2 % больше, чем в 2015 году. Электростанции ЕЭС России выработали 1026,8 млрд. кВт•ч, что так же на 0,2 % больше, чем в 2015 году.

Основную нагрузку по обеспечению спроса на электроэнергию в ЕЭС России в 2016 году несли тепловые электростанции (ТЭС), выработка которых составила 614,1 млрд. кВт•ч, что на 1,3 % меньше, чем в 2015 году. Выработка ГЭС за 2016 год составила 160,2 млрд. кВт•ч (на 4,1 % меньше, чем в 2014 году). АЭС в 2016 году выработано 195,0 млрд. кВт•ч, что на 8,2 % больше объема электроэнергии, выработанного в 2015 году. Электростанции промышленных предприятий за 2016 год выработали 57,5 млрд. кВт•ч (на 3,5 % больше, чем в 2015 году).

Таблица 12. Производство электроэнергии в 2016 году по типам электростанций²

Период	Янв. – ноя. 2016 г. к янв. – ноя. 2015 г.,%
Электроэнергия, млрд. киловатт – часов	100,7
в том числе выработка электростанциями:	
тепловыми	99,6
гидро-электростанциями	97,2
атомными	108,1

Таблица 13. Данные производства/потребления электроэнергии за 2015 год³

ОЭС/ Энергозона	Выработка, млрд. кВт•ч	Относительно 2015 года, %	Потребление, млрд. кВт•ч	Относительно 2015 года, %
Восток (с учетом изолированных систем)	47,7	1,1	44,2	1,3
Сибирь (с учетом изолированных систем)	210,7	1,3	213,0	-0,3
Урал	257,7	-0,8	258,3	-0,9
Средняя Волга	105,4	0,3	104,2	-2,3
Центр	237,0	-0,9	231,8	-0,5
Северо-Запад	101,3	-1,2	90,3	-0,5
Юг (с учетом изолированных систем)	90,2	5,1	94,6	2,9

Ввод новых мощностей в январе – ноябре 2016 г., по данным ОАО «СО ЕЭС», составил 3082,8 мегаватт, а вывод из эксплуатации – 1107,3 мегаватт.

Участники рынка электроэнергетики⁴

Электроэнергетика традиционно считалась естественно-монопольной отраслью.

В результате реформирования российской электроэнергетики, в ходе которой в 2008 году была упразднена монопольная структура отрасли в лице ОАО РАО «ЕЭС России», отрасль получила разделение на естественно-монопольные (передача, распределение электроэнергии) и конкурентные (производство и сбыт) виды деятельности.

Сформирована двухуровневая система рынков: оптовый и розничный рынок.

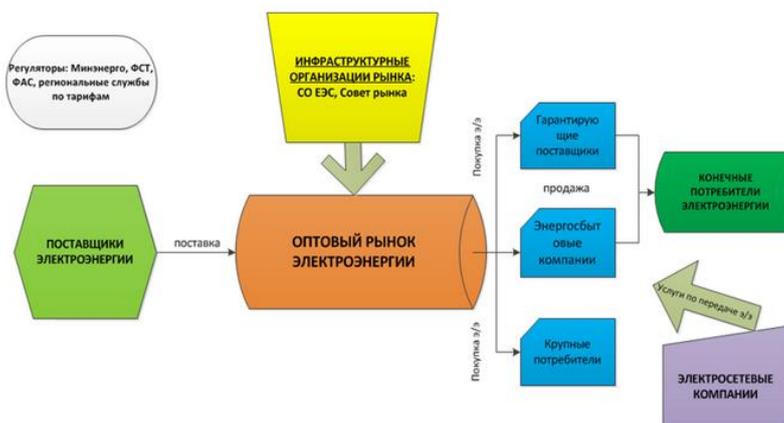
² <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2016281202>

³ [http://so-ups.ru/index.php?id=press_release_view&no_cache=1&tx_ttnews\[tt_news\]=8055](http://so-ups.ru/index.php?id=press_release_view&no_cache=1&tx_ttnews[tt_news]=8055)

⁴ <http://www.mrsb.ru/modelrinka>

Были выведены и непрофильные виды бизнеса: ремонтные, автотранспортные, коммунальные подразделения, детские сады, больницы, поликлиники, дома культуры и др. После этого обособленные монобизнесы (генерация, сети, сбыт) стали объединять, но уже не по вертикали внутри региона, а по горизонтали – по видам бизнеса на межрегиональном уровне. На базе генерирующих активов регионов и федеральных электростанций были сформированы оптовые и территориальные генерирующие компании.

Рисунок 1. Модель рынка электроэнергии



Поставщики электроэнергии на оптовый рынок

Поставщики продают электроэнергию на ОРЭМ как обезличенно (через ЦФР), так и по прямым договорам. Генерирующие компании не несут напрямую ответственность перед покупателями электроэнергии за недовыработку либо некачественную выработку электроэнергии. Штрафные санкции за это осуществляет АТС, с последующим снижением стоимости электроэнергии и мощности для покупателей по окончании расчетного периода.

Оптовые генерирующие компании (ОГК). Каждая ОГК объединила несколько крупнейших федеральных электростанций, находившихся в различных регионах страны. Благодаря тому, что в каждом регионе обязательно присутствуют мощности нескольких ОГК, минимизирована возможность монопольных злоупотреблений. Состав ОГК подобран таким образом, чтобы они имели сопоставимые стартовые условия на рынке – по установленной мощности, стоимости активов, средней величине износа оборудования.

Территориальные генерирующие компании (ТГК). Каждая ТГК объединила электростанции нескольких соседних регионов, не вошедших в ОГК, преимущественно теплоэлектроцентрали, вырабатывающие и электричество, и тепло. Эти компании не только продают электроэнергию и снабжают теплом потребителей своих регионов, но зачастую и на оптовый рынок выходят.

Инфраструктурные компании рынка электроэнергии

НП «Совет рынка по организации эффективной системы оптовой и розничной торговли электрической энергией и мощностью» (НП СР) осуществляет обеспечение функционирования коммерческой инфраструктуры оптового рынка, организацию эффективной системы оптовой и розничной торговли электрической энергией, мощностью.

ОАО «Администратор торговой системы оптового рынка электроэнергии» (АТС) осуществляет организацию оптовой торговли электрической энергией, мощностью. Это своего рода биржа электроэнергии. Она создана для организации купли-продажи электрической энергии на оптовом рынке. На торговую площадку АТС покупатели и поставщики электроэнергии подают свои ценовые заявки по спросу и предложению, на основании которых он определяет равновесную цену в данном узле и объемы выработки электроэнергии.

ОАО «Системный оператор Единой энергетической системы» (СО ЕЭС) осуществляет оперативно-диспетчерское управление в электроэнергетике: управление технологическими режимами работы объектов электроэнергетики, обеспечение надежности функционирования электроэнергетики.

Системный оператор управляет всеми потоками электроэнергии в стране. Электричество – специфичный товар. Его нельзя запастись впрок или складировать излишки. Вся выработанная энергия должна быть потреблена в режиме реального времени. Системный оператор обеспечивает баланс производства и потребления в реальном времени, управляет загрузкой всех электростанций и распределением полученной от них электроэнергии между энергозонами страны и конкретными потребителями.

ЗАО «Центр финансовых расчетов» (ЦФР) обеспечивает расчеты требований и обязательств участников оптового рынка, а также выступает на оптовом рынке унифицированной стороной по сделкам купли-продажи электроэнергии и мощности.

Межрегиональные распределительные сетевые компании (МРСК) были образованы на базе региональных распределительных сетей. Каждая МРСК ведет свою деятельность на территории определенного региона, передает электроэнергию по электрическим сетям напряжением 110 кВ – 0,4 кВ и присоединяет потребителей к электросетям.

ОАО «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» (ФСК) оказывает услуги по передаче электрической энергии по электрическим сетям высокого напряжения (выше 110 кВ);

У ФСК заключены договоры на передачу электроэнергии с МРСК. Благодаря им в состав платы за услуги МРСК включается и стоимость передачи электроэнергии по сетям ФСК для конечных потребителей.

Покупатели электроэнергии с оптового рынка

Гарантирующие поставщики (ГП) – это энергосбытовые организации, обязанные заключить договор энергоснабжения с любым обратившимся к ним потребителем в своей зоне деятельности. На территории субъекта РФ может быть несколько ГП. Самые крупные – это бывшие сбытовые подразделения АО-энерго – дочерние общества РАО ЕЭС России.

ГП осуществляют продажу электроэнергии населению по утверждаемым тарифам, а прочим потребителям по ценам, рассчитываемым в соответствии с нормативно-правовыми актами. К составляющим цены прибавляется их сбытовая надбавка, также утверждаемая региональными комитетами по тарифам.

Энергосбытовые компании осуществляют регистрацию отдельных групп точек поставки на ОРЭМ в отношении конкретных потребителей (в основном крупные потребители с годовым потреблением более 10-20 млн. кВтч) и продают им электроэнергию по свободным (договорным) ценам. Вывод потребителей на ОРЭМ возможен лишь после выполнении всех требований, касающихся системы учёта электроэнергии, оформления всего пакета документов и получения балансового решения ФСТ.

Крупные потребители - потребители самостоятельно вышедшие на ОРЭМ и осуществляющие там закупку электроэнергии.

Передача электроэнергии и конечные потребители

Электросетевые компании:

- крупные территориальные сетевые компании, входящие в Холдинг МРСК;
- муниципальные сетевые компании;
- предприятия, имеющие сетевой комплекс, к которому присоединены конечные потребители электроэнергии.

Для каждой электросетевой компании утверждается индивидуальный тариф на передачу электроэнергии. Также существует единый «котловой» тариф на территории субъекта РФ, состоящий из суммы затрат всех сетевых организаций региона. Этот «котловой» тариф получает котлодержатель (чаще всего – это МРСК), и распределяет после этого полученные средства между всеми сетями в соответствии с принятыми индивидуальными тарифами.

Конечные потребители:

Оплачивают электроэнергию ГП либо энергосбытовым компаниям.

Получение статуса сетевой организации независимыми предприятиями

http://www.energo-consultant.ru/yuridicheskim_licam/kak_sekonomit/kak_potrebitelu_vladelcu_setei_sekonomit

Одним из методов снижения затрат на электроэнергию для потребителей юридических лиц, у которых есть на балансе линии электропередач или трансформаторные подстанции является получение тарифа на передачу электроэнергии по своим электрическим сетям.

В основном такими объектами владеют промышленные потребители, от объектов электросетевого хозяйства которых запитаны не только сам потребитель, но и объекты других собственников (так называемые субабоненты). Получается, услуги по передаче электроэнергии собственником осуществляется, более того, он обязан содержать эти объекты электросетевого хозяйства в надлежащем состоянии, а использовать их будет не только указанный собственник, но также и субабоненты, подключенные к ним. Таким образом, электроэнергия для предприятий, на чьем балансе есть линии электропередач будет дороже, чем электроэнергия для предприятий, у которых нет электросетевого хозяйства. При этом, в соответствии с п.5 «Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электроэнергии», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861, собственник объектов электросетевого хозяйства не вправе препятствовать перетоку электроэнергии через его сети и требовать за это плату. Также собственник линий электропередач и трансформаторной подстанции должен оплачивать потери электроэнергии, которые возникают в элементах сети.

С целью компенсации указанному собственнику затрат на содержание этих объектов, в п. 6 «Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче», говорится, что «указанные собственники и иные законные владельцы объектов электросетевого хозяйства, через которые опосредованно присоединено к электрическим сетям сетевой организации энергопринимающее устройство потребителя, вправе оказывать услуги по передаче электрической энергии с использованием принадлежащих им объектов электросетевого хозяйства после установления для них тарифа на услуги по передаче электрической энергии». Т.е. собственник таких объектов может произвести расчет тарифа на передачу электроэнергии по своим сетям (произвести расчет НВВ - необходимой валовой выручке от оказания услуг по передаче электроэнергии), собрать определенный перечень документов и обратиться за установлением тарифа на передачу электроэнергии в местный орган исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов (РЭК или комитет по тарифам). В свою очередь, РЭК оценивает и производит расчет величины НВВ сетевой организации и принимает решение об установлении тарифа на передачу электрической энергии в отношении компании. Т.е. предприятие получает статус сетевой организации.

Собственник объектов электросетевого хозяйства заключает договор оказания услуг по передаче электроэнергии с вышестоящей сетевой организацией либо с гарантирующим поставщиком, также он заключает договор купли – продажи электроэнергии в целях компенсации потерь в его объектах электросетевого хозяйства с гарантирующим поставщиком и обращается в местный орган исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов с заявлением об установлении для него тарифа на услуги по передаче электроэнергии по его электрическим сетям.

После выполнения всех мероприятий (расчета тарифа на передачу электроэнергии, расчета НВВ, подготовки документов для получения статуса сетевой организации и т.д.) указанному собственнику устанавливается индивидуальный тариф на передачу электроэнергии для взаиморасчетов с вышестоящей сетевой организацией или другим получателем платы за передачу электроэнергии (так называемый "котлодержатель"). После этого, указанный собственник наделяется статусом сетевой организации и имеет право получать плату за оказанные им услуги по передаче электроэнергии по установленному тарифу за каждый кВт.ч. электроэнергии, переданной по своим сетям.

Требования к независимым территориальным сетевым организациям с 2016 года

<http://live-energo.ru/articles/tso-teryayut-dengi>

<http://kwexpert.ru/services/cost-of-ownership-electro-economy/sozdanie-i-administrirovanie-energobytovoy-kompanii-na-setyakh-zakazchika/kto-mozhet-stat-reguliruemoy-territorialnoy-setevoy-organizatsiey.php>

4 марта 2015 года опубликовано Постановление Правительства РФ «Об отнесении владельцев объектов электросетевого хозяйства к территориальным сетевым организациям» № 184 от 28.02.2015 г. Вступление в силу данного документа с 12 марта 2015 г. означает для многих предприятий невозможность выступить на рынке в качестве электросетевой компании. Далеко не каждая компания сможет утвердить тариф на эти услуги, а значит, не получат (или потеряют) статус сетевой организации.

Критерии отнесения владельцев объектов электросетевого хозяйства к территориальным сетевым организациям (ТСО):

1. Владение на праве собственности или на ином законном основании на срок не менее очередного расчетного периода регулирования силовыми трансформаторами, используемыми для осуществления регулируемой деятельности в административных границах субъекта Российской Федерации, суммарная установленная мощность которых составляет не менее 10 МВА.

2. Владение на праве собственности или на ином законном основании на срок не менее очередного расчетного периода регулирования линиями электропередачи (воздушными и (или) кабельными), используемыми для осуществления регулируемой деятельности в административных границах субъекта Российской Федерации, не менее 2 уровней напряжения из следующих уровней напряжения:

- высокое напряжение (ВН) - 110 кВ и выше;
- среднее первое напряжение (СН1) - 35 кВ;
- среднее второе напряжение (СН2) - 1 - 20 кВ;
- низкое напряжение (НН) - ниже 1 кВ.

3. Отсутствие за 3 предшествующих расчетных периода регулирования 3 фактов применения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов понижающих коэффициентов, позволяющих обеспечить соответствие уровня тарифов, установленных для владельца объектов электросетевого хозяйства, уровню надежности и качества поставляемых товаров и оказываемых услуг, а также корректировки цен (тарифов), установленных на долгосрочный период регулирования, в случае представления владельцем объектов электросетевого хозяйства, для которого такие цены (тарифы) установлены, недостоверных отчетных данных, используемых при расчете фактических значений показателей надежности и качества поставляемых товаров и оказываемых услуг, или непредставления таких данных.

4. Наличие выделенного абонентского номера для обращений потребителей услуг по передаче электрической энергии и (или) технологическому присоединению.

5. Наличие официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

В том случае, если предприятие не соответствует хотя бы одному из пяти критериев, руководству предприятия будет направлено Уведомление об отсутствии оснований для установления (пересмотра) цены (тарифа) на услуги по передаче электрической энергии. В нем будут указаны критерии, которым владелец сетей не соответствует. Другими словами предприятие получит отказ в утверждении тарифа (получения статуса ТСО) на основании несоответствия заданным критериям.

Согласно Постановлению данные критерии будут учитываться при утверждении (пересмотре) на 2016 г.:

- единых (котловых) тарифов на услуги по передаче электроэнергии по электрическим сетям;

- индивидуальных цен (тарифов) на услуги по передаче электроэнергии для взаиморасчетов между двумя сетевыми компаниями.

Значительную долю от не прошедших отбор критериями соответствия ТСО организаций составляют сети промышленных предприятий.

Собственники таких сетей могут вернуться к прежней форме содержания электрохозяйства как части инфраструктуры предприятия. Также им никто не запрещает продать или передать в аренду свои электросетевые активы. Однако не исключен риск, что собственники компаний, лишенных статуса ТСО и обслуживающих многих потребителей, могут бросить свою деятельность, так они лишатся денег из тарифа на поддержание исправного технического состояния сетей. А клиенты таких компаний рано или поздно останутся без электроснабжения в результате технологического нарушения, которое ни одна другая сетевая компания не сможет устранить, так как заниматься работами на чужом энергооборудовании запрещено. При таком сценарии событий сети будут признаны бесхозными, региональные администрации будут выявлять их, ставить на учет и через год они станут муниципальными сетями. Только после этого муниципалитет должен начать их обслуживать или передать в обслуживание.

Предвидя риски появления бесхозных сетей и снижения надежности электроснабжения потребителей, в 2016 году Ленэнерго и ЛОЭСК направляли предложения собственникам сетей о покупке или аренде их имущества. Так, например, ООО «Элекма» стало частью АО «ЛОЭСК». Однако условия и суммы сделок не раскрываются.

Тарифообразование на рынке передачи электроэнергии

Изначально тарифы на услуги по передаче электрической энергии по единой национальной электрической сети и по распределительным сетям, определялись путем деления необходимой валовой выручки (НВВ) организаций, оказывающих данные услуги, на суммарную присоединенную (заявленную) мощность потребителей услуг в расчетном периоде регулирования и распределяются по уровням напряжения и иным критериям, установленным законодательством.

В соответствии с правилами недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказанию их, все потребители, расположенные на территории соответствующего субъекта Российской Федерации и принадлежащих к одной группе, независимо от ведомственной принадлежности сетей, должны оплачивать услуги по передаче электрической энергии по одинаковым тарифам.

В соответствии с этим решением во всех субъектах РФ регулирующим органом с 2008 г. установлен единый «котловой» тариф на услуги по передаче электрической энергии, согласно которому потребители рассчитываются с той сетевой организацией, к которой они присоединены.

Суть «котлового» метода формирования тарифов, заключается в перераспределении средств между сетевыми организациями. Вначале происходит перераспределение товарной выручки сетевых организаций с тем, чтобы каждая из них получила свою НВВ, в результате чего происходит перераспределение денежных средств. Преимуществом «котлового» метода является наличие единого центра ответственности за энергоснабжение на территории области и обеспечение ее финансовой стабильности.

В российской практике известны следующие методы тарифообразования:

- метод экономически обоснованных расходов (метод «затраты плюс»);
- метод «индексации»;
- метод доходности инвестированного капитала (метод «RAB-регулирование»).

До последнего времени тарифообразование для распределительных сетевых компаний в России производилось по системе «затраты плюс». При данном методе тариф формировался исходя из фактических затрат компании за предыдущий год и ее инвестиционной программы. При применении метода «затраты плюс» тарифы устанавливаются ежегодно, исходя из объема средств, которые РЭК включил в состав необходимой валовой выручки организации для осуществления ее деятельности в следующем году.

Как альтернатива затратному методу, используется также метод «индексации». Данный метод применяется отдельными территориальными сетевыми организациями. По сути, метод «индексации» базируется на затратном методе, но с одной важной разницей – операционные расходы не пересматриваются постатейно каждый год, а просто ежегодно индексируются на индекс инфляции.

Начиная с 2009 г. в России начал внедряться новый метод – метод доходности инвестированного капитала (метод «**RAB-регулирование**»). RAB (Regulatory Asset Base) переводится как «регулируемая база инвестиционного капитала». Сейчас переход на RAB-регулирование фактически завершен.

Метод доходности инвестированного капитала – это система тарифообразования на основе долгосрочного регулирования тарифов, нацеленная на привлечение инвестиций в отрасль. Основным принципом метода является обеспечение возврата вложенных в активы средств за установленный период и получения нормированного дохода. НВВ при методе «RAB-регулирование» состоит из операционных расходов, величины возврата инвестированного капитала, дохода на инвестированный капитал. Затраты, которые идут на реализацию услуг подразделяются на подконтрольные (оплата труда, ремонт основных средств и другие расходы) и неподконтрольные (оплата услуг, оказываемых сторонними организациями, аренда имущества и другие расходы). Норма доходности и срок возврата устанавливается регулирующими органами.

Методы «индексации» и «RAB-регулирование» являются долгосрочными методами тарифообразования в отличие от метода «затраты плюс». Оба метода схожи во всем за исключением того, что в методе «индексации» НВВ состоит из подконтрольных расходов, неподконтрольных расходов, и при этом, расходы на финансирование капитальных вложений из прибыли, которые включаются в неподконтрольные расходы, не могут превышать 12% от НВВ.

Таблица 14. Формирование тарифов при различных методах тарифообразования

Метод тарифообразования	Тариф
Метод «затраты плюс»	Тариф рассчитывается на каждый год, исходя из затрат, которые включались в НВВ.
Метод «индексации»	Тариф рассчитывается на долгосрочный период (пять лет), исходя из затрат, которые включаются в НВВ (подконтрольные и неподконтрольные расходы). НВВ корректируется ежегодно.
Метод «RAB-регулирование»	Тариф рассчитывается на долгосрочный период (пять лет), исходя из затрат (подконтрольные и неподконтрольные) и регулируемой базы капитала. НВВ складывается из затрат на реализацию услуг, дохода на инвестированный капитал в первый период регулирования (на втором и последующих периодах регулирования устанавливается норма доходности) и возврата инвестированного капитала. НВВ корректируется ежегодно.

Метод «RAB-регулирование» в долгосрочной перспективе является эффективным: энергокомпании существенно сокращают свои издержки, что приводит к постепенному снижению тарифа при одновременном увеличении инвестиций в отрасль. Поэтому система «RAB-регулирование» в мире считается образцом тарифного регулирования, в первую очередь, для распределительных электрических сетей, систем водоснабжения и связи.

Согласно методике, при методе «RAB-регулирование» все финансовые вложения и акционеров компании, и инвесторов будут возмещены, плюс ко всему вкладчик получит гарантированный доход. Процент этого дохода устанавливается органами государственного регулирования цен и тарифов при установлении уровня тарифа.

Сейчас переход на RAB-регулирование в России фактически завершен. Расчет тарифов по методу RAB законодательно регулируется Методическими указаниями по регулированию тарифов с применением метода доходности инвестированного капитала (в ред. Приказа ФСТ России от 18.03.2015 N 421-э).

Перспективы отрасли электроэнергетики⁵

Производство электроэнергии

С учетом прогнозируемого развития экономики страны производство электроэнергии к 2018 году намечается в объеме 1076,7 млрд. киловатт-часов и электропотребление внутреннего рынка увеличится до 1067,3 млрд. киловатт-часов (101,1% к 2014 году). В условиях высокой зависимости потребления электроэнергии на внутреннем рынке от температурного фактора, возможно колебание темпов производства и потребления в пределах 0,3-0,6% в год в зависимости от температурных отклонений от среднесезонных значений.

Таблица 15. Прогноз производства электроэнергии

Период	2014 год	2015 год (оценка)	2016 год (оценка)	2017 год (прогноз)	2018 год (прогноз)	2018 год к 2014 году
Индекс промышленного производства по виду экономической деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»	99,9	99,6	100,1	100,3	100,8	100,8
Производство электроэнергии	100,5	99,8	99,9	100,7	100,8	101,2

Экспорт электроэнергии к 2018 году снизится до 10,5 млрд. киловатт-часов (71,2% к 2014 г.) вследствие более высоких темпов роста цен на энергоносители и на электроэнергию на внутреннем рынке по сравнению с прогнозным темпом роста на рынках стран - торговых партнеров. При этом в условиях девальвации рубля возможен рост экспорта в Финляндию и Китай. В Республику Беларусь с 2016 года ежегодно заложены поставки в рамках параллельной работы энергосистем, это обусловлено вводом в эксплуатацию в Беларуси эффективной генерирующей мощности, позволяющей покрывать собственное энергопотребление.

Несмотря на то, что основную нагрузку по производству электроэнергии в 2018 году будут нести тепловые электростанции, при этом на ТЭС предполагается снижение производства электроэнергии на 5,4% к 2014 году.

В структуре производства электроэнергии доля ТЭС уменьшится с 66,5% в 2014 году до 62,2% в 2018 году. Производство на АЭС увеличится на 16,9% к 2014 году, при увеличении доли с 17% до 19,6 процента. На ГЭС производство увеличится на 11,5%, доля увеличится до 17,7 процента.

В 2016-2018 гг. планируется ввод мощностей в объеме более 13 ГВт, что потребует суммарных инвестиций в размере около 2,1 трлн. рублей, из них на генерацию и сетевое хозяйство будет приходиться порядка 67% и 33% соответственно

Ключевыми инвестиционными проектами строительства АЭС являются: энергетический пуск в 2015 году - блока №3 Ростовской АЭС, в 2016 году - блока №1 Ново-Воронежской АЭС-2 и блока №4 Белоярской АЭС, в 2017 году - блока №1 Ленинградской АЭС-2, в 2018 году - блока №4 Ростовской АЭС. По строительству ГЭС - пуск Загорской ГАЭС-2, Нижне-Бурейской ГЭС.

Рост производительности труда при производстве электроэнергии в 2018 году составит 1,4% к уровню 2014 года. Реализация государственных программ позволит увеличить коэффициент использования установленных мощностей и снизить потери в электросетях общего пользования.

⁵ <http://econopoly.gov.ru>. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 год и плановый период 2017-2018 гг.

Индексация тарифов

В 2016 году конечные цены на электроэнергию на розничном рынке выросли в среднем для всех категорий потребителей в диапазоне 8-8,6% в среднем за год, в 2017 году - на 7,4-8,1%, в 2018 году рост цен на электроэнергию понизится до 7,2-7,9%.

Рост регулируемых тарифов сетевых организаций в среднем за 2016 год составил 7,5% (индексация в июле на 7,5%), в 2017 году - 7,3% (7%), в 2018 году - 6,6% (6,2%). При этом размер индексации тарифов для отдельных сетевых организаций может быть дифференцирован с целью обеспечения их безубыточности.

Для реализации инвестиционных программ электросетевых компаний в 2016 году необходимо реализовать предусмотренное Стратегией развития электросетевого комплекса Российской Федерации (утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. №511-р) снижение удельных инвестиционных издержек на 30%, удельных операционных издержек - на 15%, а также снижение потерь не менее чем на 11% к 2017 году по сравнению с уровнем 2012 года в целях поддержания физических объемов вводов на уровне, необходимом для обеспечения надежности энергоснабжения потребителей. В наиболее проблемных регионах потребуется сокращение инвестиционных программ на величину до 30-50% в денежном выражении.

Дополнительным основанием для оптимизации инвестиционных программ станет утверждение нормативов цен типовых технологических решений капитального строительства объектов электроэнергетики в части объектов электросетевого хозяйства. Данный нормативный правовой акт будет устанавливать ценовые пределы базисных технологических элементов, из которых можно будет составить любой инвестиционный проект строительства объекта электросетевого хозяйства.

Долгосрочные параметры регулирования территориальных сетевых организаций по методу доходности инвестированного капитала в прогнозном периоде будут сохранены. При необходимости будут продлены сроки долгосрочного периода регулирования. Для ПАО «ФСК ЕЭС» продолжат действие долгосрочные параметры тарифов на период 2015-2019 гг. (второй регуляторный период), предусматривающие рост тарифа на уровне среднего по Российской Федерации темпа индексации тарифа на услуги по передаче электроэнергии. Дополнительно необходимо разработать нормативные правовые акты, регулирующие правила определения объемов услуг по передаче электроэнергии между смежными сетевыми организациями.

На оптовом рынке рост цен: в 2016 году - на уровне 8,2-9,2%, в 2017 году - 7,5-8,5%, в 2018 году прогнозируется - 7,5-8,5%. В указанных оценках не учтены ценовые (тарифные) источники развития энергосистем Калининградской области, Крымского и Дальневосточного федеральных округов.

Превышение роста цен на оптовом рынке уровня инфляции в основном обусловлено вводом новых генерирующих объектов (АЭС, ГЭС, ТЭС и на основе возобновляемых источников энергии) по договорам, обеспечивающим гарантию возврата инвестиций (договора о предоставлении мощности и иные договора), а также переносом сроков их вводов относительно ранее запланированных.

Индексация регулируемых тарифов для населения с 1 июля 2016 г. составила 7,5%. В целях сокращения величины перекрестного субсидирования в электросетевом комплексе предполагается внесение изменений в нормативные правовые акты, регулирующие формирование тарифов на услуги по передаче электрической энергии для населения и приравненных к нему категорий потребителей. Индексация регулируемых тарифов для населения составит с 1 июля 2017 г. 8%, с 1 июля 2018 г. 7,2% (без учета введения социальной нормы потребления). Опережающий рост тарифов для населения в 2017-2018 гг. направлен на сокращение величины перекрестного субсидирования в электроэнергетике.

В 2016 году должно быть завершено введение социальной нормы потребления электроэнергии населением. При этом тарифы на объемы электроэнергии сверх социальной нормы по решению региональных органов тарифного регулирования будут превышать установленные ограничения для регулируемых тарифов.

Выводы по результатам анализа рынка электроэнергии

Потребление электроэнергии в России в 2016 году составило 1008,2 млрд. кВт•ч, что на 0,5% меньше объема потребления в 2015 году. Снижение потребления электроэнергии во многом обусловлено температурным фактором.

Выработка электроэнергии в России в 2016 году составила 1049,9 млрд. кВт•ч, что на 0,2 % больше, чем в 2015 году. Основной объем электроэнергии вырабатывается на тепловых электростанциях.

В результате реформирования российской электроэнергетики в 2008 отрасль получила разделение на естественно-монопольные (передача, распределение электроэнергии) и конкурентные (производство и сбыт) виды деятельности.

Сформирована двухуровневая система рынков: оптовый и розничный рынок.

Деятельность по передаче электроэнергии конечным потребителям осуществляется как крупными территориальными сетевыми компаниями, входящими в Холдинг МРСК, так и мелкими территориальными сетевыми организациями (ТСО), имеющими в собственности объекты электросетевого хозяйства.

Одним из методов снижения затрат на передачу электроэнергии для ТСО является получение тарифа на передачу электроэнергии по своим электрическим сетям. Получение индивидуального тарифа, рассчитанного по методу доходности инвестированного капитала (метод RAB), позволяет ТСО не только получать прибыль от деятельности по передаче электроэнергии, но и получать доход на капитал, инвестированный в строительство объектов электросетевого хозяйства, необходимый для проведения текущих ремонтных работ, направленных на поддержание объектов в рабочем состоянии, и возврата вложенных в активы средств за установленный период и получения нормированного дохода. Получение тарифа, рассчитанного по методу RAB, должно способствовать привлечению инвестиций в отрасль.

Расчет тарифов по методу RAB законодательно регулируется Методическими указаниями по регулированию тарифов с применением метода доходности инвестированного капитала (в ред. Приказа ФСТ России от 18.03.2015 N 421-э).

Согласно прогнозу Министерства экономического развития в 2016-2018 гг. будет наблюдаться рост производства по виду экономической деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

Таким образом, рынок электроэнергии достаточно стабилен, резких изменений в объемах производства не наблюдается. Реформирование отрасли фактически закончено. В настоящее время Правительство РФ поддерживает отрасль путем введения новых методов тарифообразования. Однако, для получения индивидуального тарифа на передачу электроэнергии ТСО должна соответствовать определенным требованиям.

Анализ рынка объектов недвижимости электросетевого хозяйства

Стоимость строительства электроэнергетических объектов

Линии электропередач подразделяются на два основных вида – воздушные, провода которых подвешены над землей или над водой, и подземные (подводные) ЛЭП, силовые кабели которых прокладываются непосредственно под землей или в специально созданных для этого тоннелях.

Воздушные линии электропередачи являются одним из основных звеньев современных энергосистем. Напряжение в линии зависит от ее протяженности и передаваемой по ней мощности. По воздушным ЛЭП электрическая энергия передается на значительные расстояния по проводам, прикрепленным к опорам (столбам) с помощью изоляторов.

Подземная линия электропередачи состоит из одного или нескольких кабелей, стопорных, соединительных и концевых муфт (заделок) и крепежных деталей, а ЛЭП, содержащая маслonaполненный или газонаполненный кабель, снабжается также подпитывающей системой и сигнализацией давления масла (газа). Кабели прокладываются в земле, в траншеях на глубине 0,8-1 м, в кабельных каналах, блоках или тоннелях. Наиболее экономична подземная прокладка кабелей – до шести кабелей в одной траншее при расстоянии между кабелями 0,2-0,3 м. В одном тоннеле допускается прокладка не менее 20 кабелей.

Пропускная способность подземных кабельных линий ограничивается условиями прокладки, и вследствие технических причин длина кабельных линий не превышает 1 012 км. То есть, по сути подземные ЛЭП являются локальными и менее распространены.

Подземные линии применяются при прокладке электрических сетей на территории городов и промышленных предприятий. В больших городах, где прокладка воздушных линий электропередач представляет собой трудности (ввиду плотной застройки), основным средством передачи электрической энергии становятся подземные высоковольтные кабельные линии на напряжение 220 кВ и выше, что делает их основой современной энергосистемы города. Но их стоимость в 2-3 раза выше стоимости воздушных линий электропередач. Очевидно, что далеко не каждая компания может позволить себе такие затраты, однако каждый «спрятанный» метр ЛЭП позволяет освободить под застройку 25 м² площади.

Один из недостатков воздушных линий ЛЭП – несмотря на свою «воздушность», они занимают много места. С точки зрения энергетического законодательства существует запрет на строительство в охранной зоне ЛЭП, которая обычно составляет до 25 метров. Перекладка ЛЭП под землю сокращает охранную зону до одного метра.

В настоящее время основным способом передачи электроэнергии являются воздушные линии электропередач, сокращенно ЛЭП. Для строительства ЛЭП используются деревянные и железобетонные опоры, они являются основой воздушной линии.

Опора ЛЭП является основным несущим элементом всей конструкции, на нее с помощью линейно-цепной арматуры производится монтаж провода.

В настоящее время используются деревянные, железобетонные и металлические опоры.

Для изготовления деревянных опор используют сосну обыкновенную, у сосны прямой ствол и тонкие ветки. Древесина сосны обладает хорошей проницаемостью, поэтому после процедуры пропитки консервантом становится устойчивой к гниению. После обработки древесина приобретает светло-зеленый цвет. В настоящее время современные технологии позволяют изготовить деревянные опоры со сроком службы до 50 лет. По сравнению с железобетонными опорами, деревянные имеют меньший вес, обладают хорошими диэлектрическими свойствами. Монтировать деревянные опоры легче, чем железобетонные. Деревянные опоры ЛЭП обладают эластичностью, отсутствует эффект «Домино», что позволяет использовать их в районах с повышенными ветровыми и гололедными нагрузками.

Железобетонные опоры ЛЭП получили широкое распространение с конца 1950-х годов. Они изготавливаются из предварительно напряженного железобетона. По прочности эти опоры превосходят деревянные. До недавнего времени данный вид опор был самым распространенным.

Масса металлических опор ЛЭП меньше массы железобетонных, а высокая механическая прочность позволяет создавать опоры значительной высоты, рассчитанные на большие нагрузки. Металлические опоры применяют на линиях электропередач всех напряжений. Данные опоры незаменимы на линиях с большими механическими нагрузками. Металлические опоры изготавливают из стали, для защиты от коррозии их окрашивают или оцинковывают. Установку таких опор производят на фундамент.

Таблица 16. Сравнительные показатели стоимости строительства ⁶

Показатель	Ед. изм.	Стальные многогранные опоры	Железобетонные опоры	Металлические решётчатые опоры
		МКОЛЭП 220-1 оцинков.	ПБ 220-1 СК26.1-6.1	ПС 220-5 оцинков.
Пролёт	м	320	160	340
Количество промежуточных опор	шт	15	31	14
Стоимость стоек	тыс.руб.	2 520	1 373	3 410
Стоимость металлоконструкций	тыс.руб.	540	771	0
Стоимость фундаментов	тыс.руб.	1 200	186	1 551

⁶ http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/metallicheskie_opory_lehp/3-1-0-211

Показатель	Ед. изм.	Стальные многогранные опоры	Железобетонные опоры	Металлические решётчатые опоры
		МКОЛЭП 220-1 оцинков.	ПБ 220-1 СК26.1-6.1	ПС 220-5 оцинков.
Итого промежуточные опоры	тыс.руб.	4 260	2 330	4 961
Количество анкерных опор	шт.	1	1	1
Стоимость анкерных опор	тыс.руб.	376	376	376
Стоимость фундаментов	тыс.руб.	111	111	111
ИТОГО анкерные опоры	тыс.руб.	487	487	487
ВСЕГО затрат на опоры	тыс.руб.	4 747	2 817	5 448
Затраты на ж/д транспорт	тыс.руб.	90	235	303
Затраты на автотранспорт	тыс.руб.	47	252	187
ИТОГО опоры с транспортом	тыс.руб.	4884	3304	5 938
Материалы и оборудование	тыс.руб.	2 360	2 936	2 324
Транспорт материалов и оборудования	тыс.руб.	104	162	100
Строительно-монтажные работы	тыс.руб.	1 405	2 484	3 767
Капитальные затраты на строительство	тыс.руб.	8 753	8 886	12 129
Интегральные дисконтированные затраты	тыс.руб.	9 230	10 649	13 459
Прибыль инвестора		5%	20%	11%

Дополнительно Оценщик проанализировал имеющуюся в открытом доступе информацию о стоимости строительства объектов электроэнергетики в Северо-Западном ФО.

Таблица 17. Информация о стоимости строительства объектов энергетики в Северо-Западном ФО за 2015-2016 гг.

Объект	Величина инвестиций	Величина инвестиций, млн. руб. / кВт	Источник
подстанции 330 кВ в г. Зеленогорск в Ленинградской области	2,8 млрд рублей	8,5	http://www.rsk-spb.ru/news/00394.htm
электроподстанция «Ломоносовская» 330 кВ в Санкт-Петербурге	4 млрд рублей	12,1	http://www.dp.ru/a/2014/07/05/V_Peterburge_postrojat_pod/
подстанция 110 кВ №124А в Калининском районе Санкт-Петербурга	715 миллионов рублей	6,5	http://www.ruscable.ru/news/2014/03/21/OAO_Lenenergo_postroit_podstantsiu_110_kV_v_Kalini/
подстанция 330 кВ Парнас	2,3 млрд рублей	7,0	http://www.spbdnevnik.ru/news/2015-12-21/v-peterburge-zapustili-podstantsiyu-fsk-na-parnase/
новая подстанция «Ручьи» в Новгородской области напряжением 330 кВ	2,95 млрд рублей	8,9	http://www.fsk-ees.ru/press_center/media_on_fnc/?ELEMENT_ID=111568
подстанция 330 кВ "Василеостровская": Основное оборудование — комплектные распределительные устройства с элегазовой изоляцией 330 кВ и 110 кВ, два автотрансформатора по 200 МВА и шунтирующий реактор 60 МВА. В рамках проекта также был проложен подводный кабель 330 кВ по дну Финского залива	12,4 млрд рублей	37,6	http://www.dp.ru/a/2014/12/22/V_centre_Peterburga_zarab/
подстанция 110/10 кВ «Янино-2» во Всеволожском районе Ленобласти	730 млн рублей	6,6	http://www.estateline.ru/news/179626/
ПС 330 кВ «Пулковская»	3,6 млрд рублей	10,9	http://petrokom.com/index.php?id=15&idEvent=3&type=3
ПС 110 кВ «ДК Порт»	620 млн рублей	5,6	

Таким образом, по выполненным проектам диапазон инвестиций в строительство новых подстанций с необходимыми инженерными коммуникациями и линиями электропередач составляет 5,6 млн. руб. – 37,6 млн. руб. за 1 Квт.

В следующей таблице приведены данные инвестиционной программы ОАО «Ленэнерго» на 2016-2020 годы.

Таблица 18. Инвестиционная программа ОАО «Ленэнерго» на 2016-2020 гг.⁷

№ п/п	Наименование объекта	Проектная мощность / протяженность сетей		Полная стоимость строительства млн. рублей	Стоимость строительства тыс. руб. / 1 МВА
		км	МВА (Мегавольтампер)		
	Итого по ОАО "Ленэнерго"	15 732.2	12 318.3	213 955.3	17 368.9
	в т.ч. по субъектам:				
	г. Санкт-Петербург	5 026.0	7 230.3	135 463.1	18 735.4
	Ленинградская область	10 706.2	5 088.0	78 492.3	15 427.0
	в т.ч. по объектам г. Санкт-Петербурга:				
1	Техническое перевооружение и реконструкция	2 706.7	4 575.0	71 531.8	15 635.2
1.1	Энергосбережение и повышение энергетической эффективности	1 398.6	3 927.3	33 528.7	8 537.2
1.1.1	Электрические линии	1 383.0	696.2	17 352.1	24 923.8
1.1.2	Подстанции	15.6	3 231.1	12 010.8	3 717.2
1.5.	Прочие объекты	1 308.1	647.7	33 977.7	52 459.0
1.5.1	Электрические линии	1 253.1	82.5	16 614.2	201 384.7
1.5.2	Подстанции	55.0	565.2	12 963.2	22 935.6
2	Новое строительство	2 319.3	2 655.3	63 931.3	24 077.1
2.2	Прочее новое строительство	2 319.3	2 655.3	63 931.3	24 077.1
2.2.1	Электрические линии	2 197.1	1 011.3	44 211.1	43 718.1
2.2.2	Подстанции	122.3	1 644.0	19 019.2	11 568.9
	в т.ч. по объектам Ленинградской области				
1	Техническое перевооружение и реконструкция	7 434.1	3 788.3	54 864.6	14 482.7
1.1	Энергосбережение и повышение энергетической эффективности	6 698.4	2 730.5	27 653.3	10 127.5
1.1.1	Электрические линии	6 652.7	445.0	12 837.1	28 844.7
1.1.2	Подстанции	45.7	2 285.5	9 765.0	4 272.6
1.5.	Прочие объекты	720.6	1 007.8	22 639.5	22 465.2
1.5.1	Электрические линии	617.4	0.8	7 813.5	9 766 929.9
1.5.2	Подстанции	103.2	1 004.5	11 926.2	11 873.3
2	Новое строительство	3 272.1	1 299.7	23 627.7	18 179.5
2.2	Прочее новое строительство	3 272.1	1 299.7	23 627.7	18 179.5
2.2.1	Электрические линии	3 085.5	605.3	12 323.8	20 360.8
2.2.2	Подстанции	186.6	689.9	9 480.4	13 741.7

Инвестиции в строительство объектов электросетевого комплекса зависят от многих параметров. Очень часто такие объекты строятся по индивидуальным проектам, учитывающим все особенности их расположения и будущей организационной схемы производств и передачи электроэнергии конечному пользователю.

В качестве основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость комплексов по передаче электроэнергии, можно выделить:

- Мощность и тип электроподстанции;
- Вид линий электропередач (воздушные, подземные).
- Тип и марка используемого кабеля.
- Удаленность основных потребителей электроэнергии.

⁷ <http://lenenergo.ru/standart/53907.html>

Сделки на рынке объектов электросетевого хозяйства

Рынок объектов недвижимости электросетевого назначения (по транспортировке электроэнергии) является специализированным.

Подобное имущество очень редко продается на рынке отдельно от продажи всего бизнеса, частью которого оно является. Вторичный рынок распределительных пунктов, кабельных линий и пр. практически отсутствует.

Большинство сделок с компаниями, вырабатывающими и передающими электроэнергию, происходило в период реорганизации отрасли электроэнергетики. При этом, большинство сделок происходило крупными пакетами акций ряда генерирующих компаний (объединенных генерирующих компаний (ОГК) и территориальных генерирующих компаний (ТГК). В структуру ОГК и ТГК, как правило, входит большое число имущественных комплексов с различными технико-экономическими параметрами. Результаты таких сделок не могут быть корректно соотнесены с конкретными имущественными комплексами по транспортировке электроэнергии.

Утвержденные в 2016 году новые требования к территориальным сетевым компаниям, должны в ближайшее время привести к активизации на рынке купли-продажи мелких электросетевых компаний / комплексов. Однако, учитывая что покупателями таких компаний/комплексов, как правило, являются более крупные игроки рынка, сделки носят закрытый характер, информация об условиях не разглашается.

Выводы по результатам анализа рынка объектов недвижимости электросетевого комплекса

- Инвестиции в строительство объектов электросетевого комплекса зависят от многих параметров.
- Диапазон инвестиций в строительство новых подстанций с необходимыми инженерными коммуникациями и линиями электропередач составляет 5,6 млн. руб. – 37,6 млн. руб. за 1 Квт.
- Рынок объектов недвижимости электросетевого назначения (по транспортировке электроэнергии) является специализированным. Подобное имущество очень редко продается на рынке отдельно от продажи всего бизнеса, частью которого оно является.
- Утвержденные в 2016 году новые требования к территориальным сетевым компаниям, должны в ближайшее время привести к активизации на рынке купли-продажи мелких электросетевых компаний / комплексов. Однако, учитывая что покупателями таких компаний/комплексов, как правило, являются более крупные игроки рынка, сделки носят закрытый характер, информация об условиях не разглашается.

Обзор рынка электротехнического оборудования

*Источники информации:
<http://ruaut.ru>*

В 2017 году спрос на рынке электротехнического оборудования значительно упал, что обусловлено снижением инвестиционной активности в строительстве. Так, в 3 квартале 2016 года он уменьшился на 60% по сравнению с данными 1 квартала 2016 года. Помесячное сравнение с 2015 годом также показывает падение от 15 до 50% в зависимости от месяца. К примеру, в сентябре 2016 года поступило практически в 2 раза меньше заказов на электротехнику, чем в 2015 году.

Больше всего заказов получают компании из Москвы (11,6%), Санкт-Петербурга (7%), Свердловской области (3,7%) и Московской области (3,7%).

Самыми востребованными товарами в этом разделе стали светотехника, электроаппараты, щитовое оборудование и электрические кабели. Общая их доля в общем количестве онлайн-заказов электротехнических товаров превысила 50%

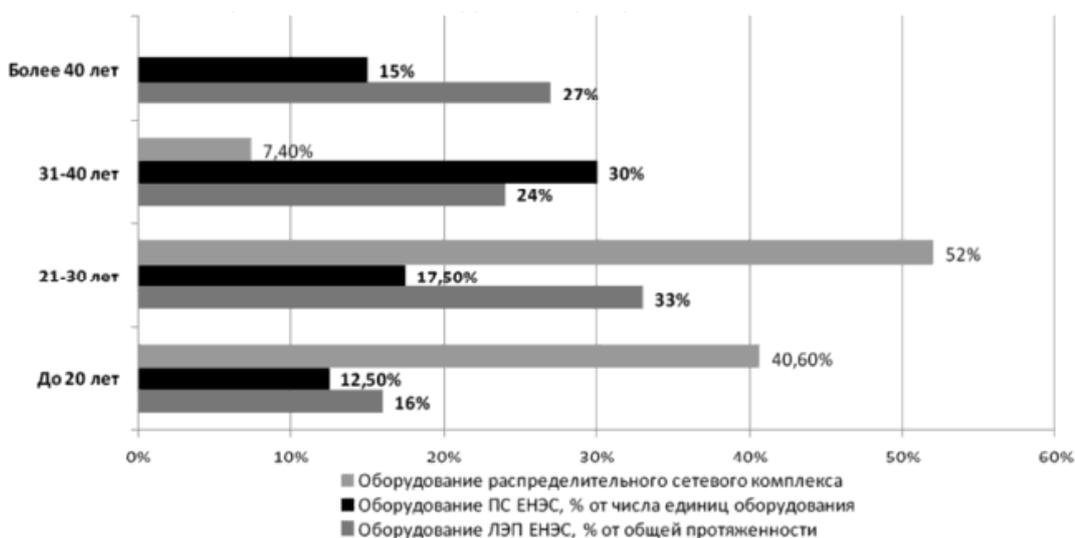
Популярностью также пользовались источники бесперебойного питания (ИБП), электрические машины и электродвигатели, высоковольтное и низковольтное оборудование, трансформаторы и преобразователи. На их долю пришлось более 30% заказов. Достаточно часто компании интересовались электротехническими материалами, изоляторами, реле и разъемами, а также электротермическим промышленным оборудованием.

Основными покупателями российской электротехнической продукции в этом году были Казахстан, Украина и Беларусь. На долю первой страны приходится треть от общего количества экспортных онлайн-заказов в этой категории. Каждую шестую зарубежную заявку на рынке электротехники сделали украинские предприниматели. Белорусские компании – 10% от общего количества зарубежных заказов. При этом доля других стран - заказчиков составляет около 30%. Но делают они, как правило, незначительное количество заявок. Среди этих стран можно отметить Вьетнам, Узбекистан, Туркменистан, Таджикистан, Сирию, Эквадор, Того и даже Зимбабве.

На российском электросетевом рынке в целом можно выделить три наиболее важные проблемы, которые очень тесно связаны с рынком электрооборудования:

- существенный износ оборудования;
- высокий объем импорта электрооборудования;
- во многих случаях несовершенство законодательства.

Рисунок 2. Возрастная структура электросетевого оборудования ЕНЭС и распределительных сетей



Количество электротехнического оборудования, которое уже выработало свой срок, составляет более 60%. Поэтому в последнее время крупные предприятия принимают программы по модернизации электросетевых комплексов.

Большая часть трансформаторов была введена еще в 1940-1970-е гг. и, несмотря на колоссальный запас прочности от 25 до 50 лет, к настоящему моменту парк трансформаторов сетевых организаций сильно устарел. Доля устаревшего трансформаторного оборудования составляет до 15-20% от общего парка.

При этом 15% общего количества подстанций 6-10/0,4 кВ находятся в неудовлетворительном состоянии, более 40% воздушных и масляных выключателей отработали нормативные сроки эксплуатации.

Второй значительной проблемой рынка электрооборудования является чрезмерное присутствие иностранной продукции. Данная импортная зависимость, которая возникла еще в 90-х годах, сохранилась и по сей день. Так, на объектах ОАО «ФСК ЕЭС» большинство выключателей 750 - 110 кВ занимает иностранное оборудование.

В настоящее время наибольшая зависимость от импорта наблюдается в следующих сегментах: АТ (Автотрансформаторы), КРУЭ (элегазовые комплектные распределительные устройства), выключатели, ТТ (трансформаторы тока), кабель 330-500 кВ. Более благоприятно обстоят дела с ОПН (ограничители перенапряжений), ТН (Трансформаторы напряжения), ШР (шунтирующие реакторы) и СТК (статистические тиристорные компенсаторы).

Высокий объем импорта электрооборудования связан в первую очередь с тем, что российские производители не выпускают весь ассортимент требуемой продукции, а выпускаемая продукция часто не соответствует необходимому качеству и наше электрооборудование во многих случаях уступает уровню оборудования западных концернов.

Чтобы расширить ассортимент и повышать качество, необходимы существенные инвестиции, которые в последнее время в том или ином объеме начали направляться в отрасль: строятся новые заводы, расширяются мощности и появляются новые виды продукции. Среди наиболее крупных потребителей электрооборудования, как, например, ОАО «ФСК ЕЭС», появились программы замены импортного оборудования в своем хозяйстве на отечественное.

На государственном уровне также принят План мероприятий по импортозамещению в отрасли энергетического машиностроения, кабельной и электротехнической промышленности Российской Федерации (утвержден Приказом Министерства промышленности и торговли РФ №653 от 31.03.2015 г.).

Таблица 19. План импортозамещения в отрасли энергетического машиностроения, кабельной и электротехнической промышленности РФ

№ п/п	Технологическое направление (продукт, технология)	Срок реализации проектов	Доля импорта в потреблении и в 2014 году	Максимальная плановая доля импорта в потреблении к 2020 г.
Электротехническая промышленность				
Трансформаторы, автотрансформаторы, реакторы (класс напряжения до 750 кВ)				
1	Трансформаторы, автотрансформаторы, реакторы (трансформаторы, автотрансформаторы силовые на напряжение 330, 500, 750 кВ)	2015 - 2016 г.	61%	40%
2	Трансформаторы, автотрансформаторы, реакторы (трансформаторы, автотрансформаторы 110, 220 кВ)	2015 - 2016 г.	65%	40%
3	Трансформаторы, автотрансформаторы, реакторы (трансформаторы на напряжение 6 - 35 кВ)	2015 г.	15%	0%
4	Трансформаторы, автотрансформаторы, реакторы (управляемые шунтирующие реакторы на напряжение 110 - 750 кВ)	2015 - 2016 г.	70%	30%
5	Трансформаторы, автотрансформаторы, реакторы (электротехнический картон, изоляционная бумага на напряжение 110 - 750 кВ)	2015 - 2016 г.	100%	60%
6	Трансформаторы, автотрансформаторы, реакторы (системы охлаждения для силовых трансформаторов, реакторов 220 - 750 кВ)	2015 - 2016 г.	80%	50%
7	Комплекующие для трансформаторов, Устройства регулирования под нагрузкой (РПН)	2015 - 2017 г.	80%	50%
Комплектные распределительные устройства элегазовые (КРУЭ) (класс напряжения до 750 кВ)				
8	Комплектные распределительные устройства элегазовые (КРУЭ 330 кВ, 500 кВ)	2015 - 2017 г.	100%	50%
9	Комплектные распределительные устройства элегазовые (КРУЭ 110 кВ, 220 кВ)	2015 - 2016 г.	91%	30%
Устройства для коммутации, управления и защиты электрических цепей (класс напряжения до 750 кВ)				
10	Устройства для коммутации, управления и защиты электрических цепей (выключатели 330 кВ, 500 кВ, 750 кВ)	2015 - 2017 г.	90%	74%
11	Устройства для коммутации, управления и защиты электрических цепей (выключатели 110, 220 кВ)	2015 - 2016 г.	30%	10%
12	Устройства для коммутации, управления и защиты	2015 - 2017 г.	100%	70%

N п/п	Технологическое направление (продукт, технология)	Срок реализации проектов	Доля импорта в потреблении и в 2014 году	Максимальная плановая доля импорта в потреблении к 2020 г.
	электрических цепей (дугогасительные камеры для выключателей)			
13	Устройства для коммутации, управления и защиты электрических цепей (автоматические выключатели на токи от 25 до 6300 А на переменном и постоянном токе)	2015 - 2016 г.	90%	50%
14	Устройства для коммутации, управления и защиты электрических цепей (низковольтные частотные преобразователи)	2015 - 2017 г.	80%	40%
Измерительные трансформаторы тока и напряжения				
15	Измерительные трансформаторы тока и напряжения (трансформаторы напряжения 220, 330, 500 кВ)	2015 - 2017 г.	90%	50%
16	Измерительные трансформаторы тока и напряжения (трансформаторы тока 220, 330 и 500 кВ)	2015 - 2017 г.	60%	30%
17	Измерительные трансформаторы тока и напряжения (комплектующие (изоляция) для шинных опор, измерительных трансформаторов тока, выключателей)	2015 - 2017 г.	60%	50%
Оборудование автоматизированных систем управления, релейных защит и автоматики, автоматизированных системы управления и связи				
18	Системы РЗА	2015 - 2017 г.	43%	35%
19	САУ и АСУТП (АСУ)	2015 - 2017 г.	40%	20%
20	Средства связи	2015 - 2017 г.	55%	25%
Кабельная промышленность				
21	Развитие кабельной промышленности (кабели силовые на напряжение 330, 500 кВ)	2015 - 2018 г.	100%	60%
22	Развитие кабельной промышленности (кабели силовые и материалы для них на напряжение до 220 кВ)	2015 - 2017 г.	60%	47%
23	Развитие кабельной промышленности (кабели силовые для морской прокладки)	2015 - 2018 г.	100%	80%
24	Развитие кабельной промышленности (кабельная арматура (муфты) на напряжение 110, 220, 330 кВ)	2015 - 2016 г.	100%	0%
25	Развитие кабельной промышленности (оптическое волокно для производства оптических кабелей)	2015 г.	100%	70%
26	Развитие кабельной промышленности (шинопроводы магистральные, распределительные, осветительные, троллейные, с литой изоляцией)	2015 - 2017 г.	80%	50%
27	Развитие кабельной промышленности (производство специализированных кабелей для авиастроения, атомной и нефтегазовой отрасли)	2015 - 2017 г.	100%	50%
28	Развитие кабельной промышленности (специальные кабели для систем электрического обогрева для химической, атомной и нефтегазовой промышленности, термокабели)	2015 - 2017 г.	70%	40%
Энергетическое машиностроение Газотурбинные установки				
29	Импортозамещение в области газотурбинных технологий (газотурбинные установки мощностью до 50 МВт)	2015 - 2017 г.	80%	50%

№ п/п	Технологическое направление (продукт, технология)	Срок реализации проектов	Доля импорта в потреблении и в 2014 году	Максимальная плановая доля импорта в потреблении к 2020 г.
30	Импортозамещение в области газотурбинных технологий (газотурбинные установки мощностью от 50 до 100 МВт)	2015 - 2017 г.	80%	60%
31	Импортозамещение в области газотурбинных технологий (газотурбинные установки мощностью от 100 до 200 МВт)	2015 - 2017 г.	100%	44%
32	Лопатки газовых турбин	2015 - 2017 г.	100%	50%
Котельное оборудование				
33	Котлы паровые и водогрейные	2015 - 2016 г.	50%	0%
Оборудование для возобновляемых источников энергии				
34	Оборудование для возобновляемых источников энергии (ветрогенерирующие установки мультимегаваттного класса)	2015 - 2017 г.	100%	55%
35	Оборудование для возобновляемых источников энергии (фотоэлектрические солнечные модули)	2015 - 2017 г.	80%	45%
36	Оборудование для возобновляемых источников энергии (оборудование для получения тепловой и электрической энергии на основе сжигания (газификации) ВИЭ, в том числе ТКО, уголь, торф и т.д.)	2015 - 2017 г.	50%	30%
Прочее оборудование				
37	Вспомогательное оборудование (вспомогательное насосное оборудование на объектах энергетики (ПЭН, КЭН, циркуляционные насосы и т.д.)	2015 - 2017 г.	70%	50%
38	Высокоэффективные электродвигатели для насосного, вентиляционного компрессорного оборудования и приводных систем в энергетике	2015 - 2017 г.	50%	10%
39	Промышленные аккумуляторные батареи типов GroE, Ogi, OPzS, литий-ионные батареи, суперконденсаторы	2015 - 2017 г.	80%	50%
40	Создание новых материалов, используемых для производства аккумуляторных батарей (сепараторы)	2015 - 2017 г.	50%	0%
41	Создание новых материалов, используемых для производства аккумуляторных батарей (материалы на основе сополимера пропилена)	2015 - 2017 г.	100%	50%
42	"Сухие" градирни для энергоблоков 125÷235 МВт	2015 - 2017 г.	100%	50%
43	Дизельгенераторные и газопоршневые установки на основе отечественных двигателей мощностью более 100 кВт	2015 - 2017 г.	80%	50%
44	Генераторы для газотурбинных и дизельгенераторных установок мощностью до 1 МВт	2015 - 2017 г.	80%	50%
45	Оборудование газоочистное и пылеулавливающее	2015 - 2016 г.	80%	40%

В последние годы вследствие появления на российском рынке электротехнического оборудования крупных западных производителей, таких как ABB, Schneider Electric, Siemens, обострилась конкуренция между ними и российскими производителями.

Отечественные компании обладают менее совершенными технологиями производства оборудования по сравнению с западными корпорациями и поэтому вынуждены снижать цены на свою продукцию. Одновременно с появлением на российском рынке высокотехнологичной западной продукции ужесточаются требования клиентов к технико-экономическим показателям российского оборудования.

Анализ факторов конкурентоспособности российских производителей электротехнического оборудования позволяет отметить, что одним из самых слабых мест отечественных компаний являлись научные исследования и совершенствование технологий. Несмотря на достаточно высокую оценку качества выпускаемой продукции, практически полное отсутствие НИОКР обуславливало низкие шансы успешного развития отрасли в долгосрочной перспективе.

В целях сохранения своих позиций на рынке российские компании предпринимали ряд мер, в число которых входили поставка оборудования и услуг на условиях «под ключ», совместная работа с потребителями по повышению качества поставляемого оборудования. Кроме того, компании пытались снизить издержки по исполнению контрактов на поставку оборудования.

Необходимо отметить, что электротехническое оборудование представленное на первичном рынке российскими и западными производителями проектируется и поставляется, как правило, под заказ.

Электротехническое оборудование требует существенных финансовых вложений на монтаж и пуско-наладку, в связи с этим на вторичном рынке подобное имущество обычно реализуется в комплексе с объектами недвижимости.

Выводы по результатам анализа рынка электротехнического оборудования

- В 2017 году спрос на рынке электротехнического оборудования значительно упал, что обусловлено снижением инвестиционной активности в строительстве.
- Больше всего заказов получают компании из Москвы (11,6%), Санкт-Петербурга (7%), Свердловской области (3,7%) и Московской области (3,7%).
- Количество электротехнического оборудования, которое уже выработало свой срок, составляет более 60%. Поэтому в последнее время крупные предприятия принимают программы по модернизации электросетевых комплексов.
- На рынке сохраняется высокая зависимость от импортного оборудования. Хотя на фоне роста курса валют и программ по импортозамещению, доля импортного электротехнического оборудования сокращается, за исключением некоторых областей, где российские аналоги не соответствуют современным требованиям, предъявляемым к такому оборудованию.
- Электротехническое оборудование требует существенных финансовых вложений на монтаж и пуско-наладку, в связи с этим на вторичном рынке подобное имущество обычно реализуется в комплексе с объектами недвижимости.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 13 ФСО №7, *наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В распоряжение Оценщику предоставлены технические паспорта на Объекты оценки, в соответствии с которыми оцениваемое имущество характеризуется как специализированные объекты: трансформаторные подстанции, с относящимися к ним земельными участками, линии электропередач и комплектные трансформаторные подстанции наружной установки. Согласно заданию на оценку предполагаемое использование Объектов оценки – не противоречит их функциональному назначению и предназначено под специализированные цели.

Следует отметить, что оцениваемые объекты расположены на пгт. Кузнечное Приозерского района Ленинградской области. Объекты находятся в удовлетворительном состоянии и функционируют по своему назначению.

С учетом местоположения Объектов оценки, их характеристик, а также анализа рынка недвижимости Оценщик пришел к выводу, что вариант использования Объектов оценки под специализированные цели в соответствии с их функциональным назначением, является физически возможным, юридически разрешенным и финансово оправданным.

Таким образом, критерию максимальной эффективности АНЭИ Объектов оценки соответствует вариант их использования под специализированные цели в соответствии с их функциональным назначением в текущем состоянии.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование Объектов оценки: трансформаторных подстанции, с относящимися к ним земельными участками, линий электропередач и комплектных трансформаторных подстанций наружной установки, под специализированные цели в соответствии с их функциональным назначением, является физически возможным, юридически разрешенным и финансово оправданным.

10. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете, оценке подлежит недвижимое имущество и определяется его рыночная стоимость.

Определение рыночной стоимости

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату оценки), Федеральные Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (Утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от «20» мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»). Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Подходы к оценке (Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Метод оценки (Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основные этапы проведения оценки

Процедура оценки состоит из следующих этапов:

1. Интервьюирование представителей Заказчика оценки.
2. Сбор данных относительно:
 - физических характеристик оцениваемого объекта;
 - предложений к продаже объектов - аналогов;
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого имущества.
4. Выбор методов оценки.
5. Определение рыночных стоимостей Объектов оценки.
6. Подготовка Отчета об оценке.

Классификация объектов движимого имущества

Машины, оборудование, производственные и транспортные средства представляют собой класс активов, не относящихся к недвижимости и проявляющих себя посредством своего физического существования. Они являются материальными объектами собственности и, как правило, приносят прибыль своему владельцу.

Машины и оборудование - это устройства, преобразующие энергию, материалы и информацию.

В зависимости от основного (преобладающего) назначения машины и оборудование делятся на:

- энергетические (силовые);
- рабочие;
- информационные.

Энергетическое оборудование (силовые машины и оборудование) - это генераторы, производящие тепловую и электрическую энергию, и двигатели, превращающие энергию любого вида (энергию воды, ветра, тепловую, электрическую и т.д.) в механическую.

Рабочие машины и оборудование - это машины, инструменты, аппараты и прочие виды оборудования, предназначенные для механического, термического и химического воздействия на предмет труда (обрабатываемый предмет), который может находиться в твердом, жидком или газообразном состоянии, с целью изменения его формы, свойств, состояния или положения.

К рабочим машинам и оборудованию относят все виды технологического оборудования, в том числе автоматические машины и оборудование, за исключением энергетического и информационного:

- для производства промышленной продукции;
- сельскохозяйственное;
- транспортное;
- строительное;
- торговое;
- складское;
- водоснабжения и канализации;
- санитарно-гигиеническое;

- другие виды машин и оборудования.

Информационное оборудование - это оборудование, предназначенное для преобразования, передачи и хранения информации. К информационному оборудованию относят:

- оборудование систем связи (телефонной, телеграфной, факсимильной и телекодовой), кабельного радио- и телевидения;
- средства измерения и управления (измерительные приборы для анализа, обработки и представления информации; устройства для регулирования производственных и непроизводственных процессов; аппаратура блокировки; линейные устройства диспетчерского контроля; оборудование и устройства сигнализации; центральные и трансляционные пункты диспетчерского контроля; наземные радионавигационные средства вождения самолетов; локационные установки; светотехническое оборудование взлетно-посадочных полос);
- средства вычислительной техники (аналоговые и аналого-цифровые машины для автоматической обработки данных; вычислительные электронные, электромеханические и механические комплексы и машины; устройства, предназначенные для автоматизации процессов хранения, поиска и обработки данных, связанных с решением различных задач);
- средства оргтехники (копировальная техника, офисные АТС, пишущие машины, калькуляторы и др.);
- средства визуального и акустического отображения информации;
- средства хранения информации;
- театрально-сценическое оборудование.

При проведении оценки необходимы следующие сведения о машинах и оборудовании:

- идентификационные характеристики (название, модель, серийный номер);
- назначение;
- выполняемые функции;
- происхождение, название и адрес предприятия-изготовителя;
- технические характеристики (скорость, мощность, производительность, точность и т.д.), позволяющие определить потребительские свойства машины или оборудования;
- эксплуатационные характеристики (расход энергии, занимаемая площадь, требуемое количество обслуживающего персонала, ремонтпригодность, показатели ремонтного цикла, показатели цикла технического обслуживания и ремонта и т.д.), позволяющие определить затраты на эксплуатацию машины или оборудования;
- хронологические данные (год изготовления, год ввода в эксплуатацию, фактическая наработка);
- тип и характеристика системы управления (для автоматизированного оборудования);
- комплектация (приспособления, инструменты, управляющие программы, принадлежности и т.д.);
- экономические данные (цена приобретения, затраты на установку и пуск в эксплуатацию, фактическая и номинальная мощность, эксплуатационные расходы, амортизация).

Общая характеристика подходов и методов оценки

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному

(двум) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

Рыночная стоимость имущества при использовании затратного подхода определяется, как сумма затрат, необходимых для типичного покупателя на приобретение данного, или подобного имущества, аналогичной полезности.

На основании анализа всей доступной для Оценщиков информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования Объекта оценки, выполняется последовательный ряд шагов по определению рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом:

- определение восстановительной стоимости имущества;
- определение величины общего накопленного износа имущества;
- определение рыночной стоимости имущества с учетом общего износа.

Накопленный износ – это уменьшение восстановительной стоимости имущества, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или их комбинации.

Физический износ – это разрушение конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.).

Функциональный износ вызывается несоответствием характеристик объектов современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа имущества (несовременная конструкция, устаревание инженерного оборудования).

Внешний износ вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость имущества определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке имущества выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых имуществом за ряд лет, второй же (капитализации) – на ретроспективных данных за наиболее репрезентативный период (год).

Сравнительный подход, называемый также рыночным методом, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике методом. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение объектов – аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу.
3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов.

Корректировки, вносимые в цену продажи аналога с целью приближения его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта, называются поправками

Выбор подходов и методов оценки к определению стоимости Объектов оценки

В соответствии с Разделом III п. 11, ФСО №1 (Утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от «20» мая 2015 г. N 297 г.): «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Анализ факторов для возможности применения подходов к оценке для Объекта оценки.

Подход/Факторы	Возможность применения подхода	Цели и задачи оценки	Предполагаемое использование результатов оценки	Допущения	Полнота и достоверность исходной информации
Сравнительный	-/+	-	-	-	-
Доходный	-	-	-	-	-
Затратный	+	+	+	+	+

В связи с целью оценки расчеты рыночных стоимостей объектов движимого и недвижимого имущества были проведены Оценщиком в рамках только затратного подхода.

Объекты оценки являются узкоспециализированными объектами, и информация по продаже либо аренде сопоставимых объектов на рынке в свободном доступе отсутствует. Как правило подобные объекты представлены на рынке в составе комплекса с учетом земельного участка к ним относящегося. От сравнительного подхода Оценщик вынужден был отказаться, т.к. методология в рамках данного подхода требует большого объема информации и глубокой проработки фактически функционирующего бизнеса. Учитывая фактическую информацию в распоряжении Оценщика, а также предполагаемое использование оценки, данные расчеты провести невозможно.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Алгоритм расчетов стоимостей объектов недвижимости в рамках затратного подхода

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

Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма рыночной стоимости улучшений, полученной с использованием затратного подхода и рыночной стоимости земельного участка, полученной с использованием всех возможных подходов к оценке:

$$C = C_{ул} + C_{зу}$$

где: C – стоимость Объекта оценки, руб.;

$C_{ул}$ – стоимость улучшений земельного участка, руб.;

$C_{зу}$ – рыночная стоимость земельного участка, как условно свободного, руб.

Рыночная стоимость улучшений на основе затратного подхода определяется как затраты на строительство с учетом предпринимательской прибыли, за вычетом накопленного износа улучшений. Рыночная стоимость улучшений земельного участка определяется в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$C_{ул} = (ЗС + ПП) - НИ$$

где

$C_{ул}$ – стоимость улучшений, руб.;

$ЗС$ – затраты на строительство, руб.;

$ПП$ – предпринимательская прибыль, руб.;

$НИ$ – величина накопленного износа, руб.;

В рамках настоящего Отчета Оценщик не производил расчет рыночных стоимостей земельных участков ввиду того, что оцениваемые земельные участки специализированного назначения – для размещения трансформаторных подстанций, площадь земельных участков менее 100 кв.м. и на открытом рынке продажи земель промышленного назначения как Ленинградской области в целом, так и Приозерского района в частности, предложений по продаже сопоставимых участков не выявлено. Оцениваемые земельные участки проходили процедуру кадастровой переоценки в 2015 году. Оценщик проанализировал рынок земельных участков за прошедший с указанного времени по дату оценки период и пришел к выводу, что значительных стоимостных колебаний и существенных изменений не произошло. Исходя из вышесказанного Оценщик принимает для дальнейших расчетов размер рыночных стоимостей земельных участков на уровне кадастровых стоимостей.

В рамках настоящего Отчета, исходя из цели оценки Оценщик учитывает прибыль предпринимателя при расчете рыночных стоимостей объектов оценки на уровне 2% в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том 1 часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А.

Определение восстановительной стоимости зданий и сооружений

Анализ методов определения строительных затрат в Российской Федерации показывает, что в соответствии принятой терминологией в целях оценки при определении восстановительной стоимости могут быть применены:

- базисно-индексный метод,
- ресурсный метод,
- модульный метод,

- метод сравнительной единицы.

Базисно-индексный метод предполагает использование данных проектно-сметной документации, составленной в базисном уровне цен 1984 г., и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (индексов) от цен 1984 г. К текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчета для различных типов зданий, так и коэффициенты пересчета, отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов. Как показывает проведенный анализ, различие в величине общей восстановительной стоимости, вычисленной с помощью интегрального и дифференцированных коэффициентов, незначительно.

Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов обычно определяется в процентах от стоимости основных строительных материалов по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика. Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к рыночным ценам, чем базисно-индексный.

Модульный метод оценки стоимости заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как то: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д. Модульный метод целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации. В этом случае достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из примерного процентного вклада, найти общую стоимость строительно-монтажных работ.

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных по текущей стоимости наиболее значимого параметра, например, 1 кв.м общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

В данном Отчете расчет восстановительных стоимостей зданий и сооружений выполнялся по стоимостным показателям Сборников «КО-ИНВЕСТ» «Сооружения городской инфраструктуры, 2016 г.», «Магистральные сети и транспорт, 2016 г.».

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-53.2004, с учетом непредвиденных работ и затрат. В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

1. Прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
2. Накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированные по видам работ);
3. Прибыль в строительстве – в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
4. Средняя величина затрат, отражаемых для условий точечной застройки объектов;
5. Усредненная величина доначислений к стоимости, учитывающая непредвиденные работы и затраты. В справочных показателях стоимости, в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли предпринимателя учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. Стоимость, определяемая в соответствии с данными справочников, не включает величину НДС. Стоимость воспроизводства по указанным справочникам определяется как текущая стоимость нового аналогичного

объекта, эквивалентного по своим основным параметрам оцениваемому объекту. При этом необходимо определить дифференциацию стоимостных показателей в зависимости от класса качества оцениваемого объекта.

Стоимость строительства объекта-аналога в справочниках КО-ИНВЕСТ представлена на 01.01.2016г., базовый регион – Московская область.

Таким образом, к базовой стоимости необходимо применить регионально-экономические поправки и корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты, на которую приведены стоимости в справочниках:

1) Регионально-климатические поправки. Определяются с помощью разделов 5.1 и 6.1 справочников КО-ИНВЕСТ. Рассматриваемый объект расположен в Московской области, регионально-климатическая поправка для данного региона не требуется.

2) Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм). Вводится в случае, когда оцениваемое здание/сооружение располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочниках. Сейсмичность региона, в котором расположен рассматриваемый объект (Московская область), 6 баллов.

Таблица 20. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности

Сейсмичность региона в балл.	Корректирующий коэффициент
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08

Таким образом, корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности равен 1,000.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (Ктерр-эк). Рассчитывается по формуле:

$$\text{Ктерр-эк} = \text{Крег-эк} * \text{Кзон-эк} ,$$

где:

Крег-эк – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области. Определяется по ежеквартальным информационно-аналитическим бюллетеням «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ для Московской области в зависимости от класса конструктивной системы объекта недвижимости. Класс конструктивной системы оцениваемого объекта недвижимости определялся на основании следующей таблицы, приведенной в справочниках КО-ИНВЕСТ.

Таблица 21. Классы конструктивных систем зданий и сооружений

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
СООРУЖЕНИЯ		
с преимущественным применением		класс конструктивной системы
нерудных и бетона		КС-8
монолитного железобетона		КС-9

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
	сборного железобетона	КС-10
	конструкционной стали	КС-11
	стальных труб	КС-12
	древисины	КС-13
	кабелей и проводов	КС-14
	объекты благоустройства прилегающей территории	КС-15

Кзон-эк – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных. В данном случае ввиду отсутствия таких данных, зонально-экономический коэффициент принимается равным 1,000.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (Кинфл). Рассчитывается по формуле:

$$\text{Кинфл} = \text{Ио} / \text{Ипр},$$

где:

Ио и **Испр** – рассчитанные к одной и той же базе (01.01.2016 г.) индексы цен.

Для пересчета цен на дату оценки используются следующие коэффициенты: индекс пересчета цен от уровня 2016 г. к уровню цен на дату оценки (коэффициент взят из Сборника Ценообразование и сметное нормирование в строительстве (№01 за январь 2016 года для Московской области) в размере $K = 10,911$, а также значение данного коэффициента на ноябрь 2017 г. ($K = 12,414$). Соотношение данных коэффициентов показывает изменение цен от 01.01.2016 г. на дату оценки и составляет 1,138.

При отличии объекта оцениваемых прав от объекта-аналога по общей площади и/или строительному объему, применяются поправки на различие в общей площади или объеме. Данная поправка определяется с помощью коэффициентов из таблиц Ко-Инвест.

Таблица 22. Корректирующие коэффициенты на разницу в объеме или площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
<0,1	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,1	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,3	1,2	0,86-0,5	1,1
0,71-0,5	1,16	0,85-1,15	1
0,7-1,3	1	1,16-1,5	0,95
1,31-2,0	0,87	>1,5	0,93
>2,0	0,86		

б) Корректировка на различие в коммуникациях и инженерном оснащении объекта аналога из справочника и объекта оценки. В настоящем случае данная корректировка не вносится так как аналог подбирались по сопоставимому набору инженерных коммуникаций.

Восстановительная стоимость здания представлена в таблице ниже.

К полученным восстановительным стоимостям оцениваемых объектов недвижимости следует прибавить прибыль предпринимателя.

Определение накопленного износа.

После того, как завершена оценка полной стоимости восстановления, из полученной суммы следует вычесть износ. Износ в оценке недвижимости определяется как утрата полезности, а значит и стоимости по любой причине. Выделяют три вида износа: физическое ухудшение, функциональное устаревание, экономическое устаревание. Общая формула для расчета накопленного износа объекта недвижимости выглядит следующим образом:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{внеш}}),$$

где:

И_{нак} – величина накопленного износа;

И_{физ} – физический износ;

И_{функ} – функциональный износ;

И_{внеш} – внешний износ.

Физическое ухудшение включает любое физическое изнашивание здания: от потускневшей краски до разрушения конструкции. Износ может быть либо устранимым, либо неустранимым. Неустранимым он считается, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена. Устранимый износ предполагает, что затраты на исправление меньше, чем добавленная стоимость.

Функциональное устаревание означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени. Причиной может быть недостаток или избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Экономическое устаревание вызывается факторами, внешними по отношению к собственности.

Определение величины физического износа

Физический износ в соответствии с ведомственными строительными нормами ВСН 53-86(р) выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных работ, устраняющих повреждения конструктивного элемента, системы инженерного оборудования или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ отдельных конструктивных элементов (далее элементов), систем инженерного оборудования (далее систем) или их участков оценивается путем сравнения выявленных признаков физического износа с их количественными значениями, приведенными в таблицах. Выявление признаков физического износа производится путем визуального и инструментального натурного обследования здания (сооружения).

Оценщик не располагает данными о физическом износе объектов недвижимости на момент составления Технических паспортов, ввиду того, что данная информация в Технических паспортах не представлена. Оценщик принял решение начислить износ экспертным путем. Начисление износа проводилось в соответствии с ведомственными строительными нормами ВСН 53-86(р).

Таблица 23. Характеристики износа зданий, для начисления износа

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

Оценщиком физический износ был принят на уровне 60% для нежилых зданий трансформаторных подстанций и 70% для линий электропередач, так как по информации, представленной Заказчиком объекты недвижимости находятся в удовлетворительном состоянии и в целом пригодны для эксплуатации.

Определение величины функционального износа

Принятые конструктивные и архитектурно-планировочные решения соответствуют современным требованиям, предъявляемым к объектам аналогичного назначения. При этом функциональный износ отсутствует.

Определение величины внешнего износа

В процессе работы не обнаружено негативных факторов местоположения, снижающих стоимость оцениваемого объекта. При этом внешний износ отсутствует.

Определение величины накопленного износа.

Таким образом, величина накопленного износа будет равна величине физического износа и составит 60% для нежилых зданий трансформаторных подстанций и 70% для линий электропередач.

Стоимость нежилых зданий и сооружений в рамках затратного подхода определяется как восстановительная стоимость объектов с учетом накопленного износа.

Таблица 24. Расчет стоимости нежилых зданий и сооружений в рамках затратного подхода

Показатель	Здание ТП № 70	Здание ТП- №69	Здание ТП № 68	ЛЭП-6 кВ фидер 57-01				ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-01		
				опоры ж/б и деревянные уличного освещения	кабель подземной линии электропередач марки АСБ	сталеалюминевые провода сети наружного освещения АС-50	стальной провод линии электропередач СИП	опоры ж/б уличного освещения	кабель подземной линии электропередач марки АСБ	алюминиевые провода сети наружного освещения А-16
Общая площадь объекта, кв.м	33,6	35,1	25,9	26,0	0,85	1,3	0,145	21,0	1,384	0,505
Строительный объем, куб.м.	153,0	149,0	118,0							
Год постройки	1984	1976	1975							
Наименование справочника	КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт", 2016 г.	КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт", 2016 г.	КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт", 2016 г.	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры", 2016 г.						
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1	КС-1	КС-10	КС-14	КС-14	КС-14	КС-10	КС-14	КС-14
Номер таблицы	М4.04.046.001	М4.04.046.001	М4.04.046.001	ИЗ.10.0006.009	ИЗ.10.003.0473	ИЗ.10.007.0022	ИЗ.10.007.0082	ИЗ.10.0006.009	ИЗ.10.003.0473	ИЗ.10.007.0001
Стоимость измерителя объекта-аналога в ценах января 2016 г., руб./кв.м.	9 533,0	9 533,0	9 533,0	36 187,0	1 777 203,0	294 746,0	286 512,0	36 187,0	1 777 203,0	79 237,0
Площадь аналога, кв.м	1 080,0	1 080,0	1 080,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Объем аналога, куб.м	7 560,0	7 560,0	7 560,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Отношение площади объекта к площади аналога	0,03	0,03	0,02	-	-	-	-	-	-	-
Отношение объема объекта к объему аналога	0,02	0,02	0,02	-	-	-	-	-	-	-
Индекс цен на январь 2016 года	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911
Индекс цен на дату оценки	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414
Коэффициент перехода от цен января 2016 г. к ценам на дату оценки	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138
Корректировка на площадь	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на объем	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Территориальный поправочный к-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость объекта на дату оценки, руб./куб.м.	10 846	10 846	10 846	41 172	2 022 014	335 348	325 979	41 172	2 022 014	90 152

Показатель	Здание ТП № 70	Здание ТП- №69	Здание ТП № 68	ЛЭП-6 кВ фидер 57-01				ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-01		
				опоры ж/б и деревянные уличного освещения	кабель подземной линии электропередач марки АСБ	сталеалюминевые провода сети наружного освещения АС-50	стальной провод линии электропередач СИП	опоры ж/б уличного освещения	кабель подземной линии электропередач марки АСБ	алюминевые провода сети наружного освещения А-16
Стоимость объекта на дату оценки, руб.	364 432	380 701	280 916	1 070 467	1 718 712	435 952	47 267	864 608	2 798 468	45 527
Прибыль предпринимателя, руб.	7 289	7 614	5 618	21 409	34 374	8 719	945	17 292	55 969	911
Итого полная восстановительная стоимость объекта, руб.	371 720	388 315	286 534	1 091 876	1 753 086	444 671	48 212	881 900	2 854 437	46 437
Физический износ, %	60%	60%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Физический износ, руб.	223 032	232 989	171 921	764 313	1 227 160	311 270	33 749	617 330	1 998 106	32 506
С учетом физического износа, руб.	148 688	155 326	114 614	327 563	525 926	133 401	14 464	264 570	856 331	13 931
Функциональный износ, руб.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Функциональный износ, руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
С учетом функционального износа, руб.	148 688	155 326	114 614	327 563	525 926	133 401	14 464	264 570	856 331	13 931
Внешний износ, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Внешний износ, руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
С учетом внешнего износа, руб.	148 688	155 326	114 614	327 563	525 926	133 401	14 464	264 570	856 331	13 931
Стоимость улучшений, скорректированная на величину износа, руб.	148 688	155 326	114 614	327 563	525 926	133 401	14 464	264 570	856 331	13 931
Стоимость улучшений, без учета НДС, руб.	148 688	155 326	114 614	327 563	525 926	133 401	14 464	264 570	856 331	13 931
Стоимость улучшений, без учета НДС (округленно), руб.	149 000	155 000	115 000	1 001 354				1 134 832		

Таблица 25. Расчет стоимости нежилых зданий и сооружений в рамках затратного подхода (продолжение)

Показатель	ТП № 72	ТП № 73 400/6/0,4	ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/2 (больница)			ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/2 (больница)			
			деревянные опоры	сталеалюмин евые провода сети наружного освещения АС-50	кабель подземной линии электропере дач марки АСБ	опоры ж/б уличного освещения	кабель подземной линии электропере дач марки АСБ	стальной провод линии электропере дач СИП	алюминиев ые провода сети наружного освещения А-16
Общая площадь объекта, кв.м	44,3	34,2	10,0	0,50	0,75	28,0	0,075	0,070	1,35
Строительный объем, куб.м.	207,0	155,0							
Год постройки	1976	1977							
Наименование справочника	КО-ИНВЕСТ "Магистральн ые сети и транспорт", 2016 г.	КО-ИНВЕСТ "Магистраль ные сети и транспорт", 2016 г.	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструкт уры", 2016 г.	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструкт уры", 2016 г.	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструкт уры", 2016 г.	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструкт уры", 2016 г.	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструкт уры", 2016 г.	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструкт уры", 2016 г.	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструкт уры", 2016 г.
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1	КС-10	КС-14	КС-14	КС-10	КС-14	КС-14	КС-14
Класс качества	Эконом	Эконом							
Номер таблицы	М4.04.046.0001	М4.04.046.0001	ИЗ.10.0006.0009	ИЗ.10.007.0022	ИЗ.10.003.0473	ИЗ.10.0006.0009	ИЗ.10.003.0473	ИЗ.10.007.0082	ИЗ.10.007.0001
Стоимость измерителя объекта-аналога в ценах января 2016 г., руб./кв.м.	9 533,0	9 533,0	36 187,0	294 746,0	1 777 203,0	36 187,0	1 777 203,0	286 512,0	79 237,0
Площадь аналога, кв.м	1 080,0	1 080,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Объем аналога, куб.м	7 560,0	7 560,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Отношение площади объекта к площади аналога	0,04	0,03	-	-	-	-	-	-	-
Отношение объема объекта к объему аналога	0,03	0,02	-	-	-	-	-	-	-
Индекс цен на январь 2016 года	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911
Индекс цен на дату оценки	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414
Коэффициент перехода от цен января 2016 г. к ценам на дату оценки	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138
Корректировка на площадь	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на объем	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Территориальный поправочный к-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость объекта на дату оценки, руб./куб.м.	10 846	10 846	41 172	335 348	2 022 014	41 172	2 022 014	325 979	90 152
Стоимость объекта на дату оценки, руб.	480 486	370 939	411 718	167 674	1 516 511	1 152 810	151 651	22 819	121 705
Прибыль предпринимателя, руб.	9 610	7 419	8 234	3 353	30 330	23 056	3 033	456	2 434
Итого полная восстановительная стоимость объекта, руб.	490 095	378 358	419 952	171 027	1 546 841	1 175 866	154 684	23 275	124 139
Физический износ, %	60%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Физический износ, руб.	294 057	227 015	293 967	119 719	1 082 789	823 106	108 279	16 292	86 897
С учетом физического износа, руб.	196 038	151 343	125 986	51 308	464 052	352 760	46 405	6 982	37 242
Функциональный износ, руб.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Показатель	ТП № 72	ТП № 73 400/6/0,4	ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/2 (больница)			ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/2 (больница)			
			деревянные опоры	сталеалюмин евые провода сети наружного освещения АС-50	кабель подземной линии электропере дач марки АСБ	опоры ж/б уличного освещения	кабель подземной линии электропере дач марки АСБ	стальной провод линии электропере дач СИП	алюминиев ые провода сети наружного освещения А-16
Функциональный износ, руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
С учетом функционального износа, руб.	196 038	151 343	125 986	51 308	464 052	352 760	46 405	6 982	37 242
Внешний износ, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Внешний износ, руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
С учетом внешнего износа, руб.	196 038	151 343	125 986	51 308	464 052	352 760	46 405	6 982	37 242
Стоимость улучшений, скорректированная на величину износа, руб.	196 038	151 343	125 986	51 308	464 052	352 760	46 405	6 982	37 242
Стоимость улучшений, без учета НДС, руб.	196 038	151 343	125 986	51 308	464 052	352 760	46 405	6 982	37 242
Стоимость улучшений, без учета НДС (округленно), руб.	196 000	151 000	641 346			443 389			

Таблица 26. Расчет стоимости нежилых зданий и сооружений в рамках затратного подхода (продолжение)

Показатель	ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/1 (школа)			ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/1 (школа)			ЛЭП-6 кВ фидер 57-06					ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-06		
	деревянные опоры	алюминиевые провода сети наружного освещения А-35	кабель подземной линии электропередачи марки АСБ	опоры ж/б уличного освещения	кабель подземной линии электропередачи марки АСБ	алюминиевые провода сети наружного освещения А-16	деревянные опоры	металлические опоры	сталеалюминевые провода сети наружного освещения АС-120	алюминиевые провода сети наружного освещения А-35	кабель подземной линии электропередачи марки АСБ	опоры ж/б и деревянные уличного освещения	алюминиевые провода сети наружного освещения А-35	кабель подземной линии электропередачи марки АСБ
Общая площадь объекта, кв.м	9,00	0,45	0,220	34,0	2,2560	1,0525	21,00	1,0000	0,50	2,50	0,17	38,0	1,21	1,82
Наименование справочника	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры", 2016 г.													
Класс конструктивной системы	КС-10	КС-14	КС-14	КС-10	КС-14	КС-14	КС-10	КС-10	КС-14	КС-14	КС-14	КС-10	КС-14	КС-14
Класс качества														
Номер таблицы	ИЗ.10.0006.0009	ИЗ.10.007.0003	ИЗ.10.003.0473	ИЗ.10.006.0009	ИЗ.10.003.0473	ИЗ.10.007.0001	ИЗ.10.006.0009	ИЗ.10.005.0001	ИЗ.10.007.0023	ИЗ.10.007.0003	ИЗ.10.003.0473	ИЗ.10.006.0009	ИЗ.10.007.0003	ИЗ.10.003.0473
Стоимость измерителя объекта-аналога в ценах января 2016 г., руб./кв.м.	36 187,0	103 352,0	1 777 203,0	36 187,0	1 777 203,0	79 237,0	36 187,0	5 596,0	386 615,0	103 352,0	1 777 203,0	36 187,0	103 352,0	1 777 203,0
Площадь аналога, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Объем аналога, куб.м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Отношение площади объекта к площади аналога	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Отношение объема	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Показатель	ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/1 (школа)			ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/1 (школа)			ЛЭП-6 кВ фидер 57-06					ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-06		
	деревянные опоры	алюминиевые провода сети наружного освещения А-35	кабель подземной линии электропередачи марки АСБ	опоры ж/б уличного освещения	кабель подземной линии электропередачи марки АСБ	алюминиевые провода сети наружного освещения А-16	деревянные опоры	металлические опоры	сталеалюминевые провода сети наружного освещения АС-120	алюминиевые провода сети наружного освещения А-35	кабель подземной линии электропередачи марки АСБ	опоры ж/б и деревянные уличного освещения	алюминиевые провода сети наружного освещения А-35	кабель подземной линии электропередачи марки АСБ
объекта к объему аналога														
Индекс цен на январь 2016 года	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911
Индекс цен на дату оценки	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414
Коэффициент перехода от цен января 2016 г. к ценам на дату оценки	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138
Корректировка на площадь	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на объем	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Территориальный поправочный к-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость объекта на дату оценки, руб./куб.м.	41 172	117 589	2 022 014	41 172	2 022 014	90 152	41 172	6 367	439 872	117 589	2 022 014	41 172	117 589	2 022 014
Стоимость объекта на дату оценки, руб.	370 546	52 915	444 843	1 399 841	4 561 664	94 885	864 608	6 367	219 936	293 972	343 742	1 564 528	141 695	3 684 110
Прибыль предпринимателя, руб.	7 411	1 058	8 897	27 997	91 233	1 898	17 292	127	4 399	5 879	6 875	31 291	2 834	73 682
Итого полная восстановительная стоимость объекта, руб.	377 957	53 973	453 740	1 427 838	4 652 898	96 783	881 900	6 494	224 334	299 852	350 617	1 595 819	144 528	3 757 792
Физический износ, %	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

Показатель	ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/1 (школа)			ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/1 (школа)			ЛЭП-6 кВ фидер 57-06					ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-06		
	деревянные опоры	алюминиевые провода сети наружного освещения А-35	кабель подземной линии электропередачи марки АСБ	опоры ж/б уличного освещения	кабель подземной линии электропередачи марки АСБ	алюминиевые провода сети наружного освещения А-16	деревянные опоры	металлические опоры	сталеалюминиевые провода сети наружного освещения АС-120	алюминиевые провода сети наружного освещения А-35	кабель подземной линии электропередачи марки АСБ	опоры ж/б и деревянные уличного освещения	алюминиевые провода сети наружного освещения А-35	кабель подземной линии электропередачи марки АСБ
Физический износ, руб.	264 570	37 781	317 618	999 486	3 257 028	67 748	617 330	4 546	157 034	209 896	245 432	1 117 073	101 170	2 630 455
С учетом физического износа, руб.	113 387	16 192	136 122	428 351	1 395 869	29 035	264 570	1 948	67 300	89 955	105 185	478 746	43 359	1 127 338
Функциональный износ, руб.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Функциональный износ, руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
С учетом функционального износа, руб.	113 387	16 192	136 122	428 351	1 395 869	29 035	264 570	1 948	67 300	89 955	105 185	478 746	43 359	1 127 338
Внешний износ, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Внешний износ, руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
С учетом внешнего износа, руб.	113 387	16 192	136 122	428 351	1 395 869	29 035	264 570	1 948	67 300	89 955	105 185	478 746	43 359	1 127 338
Стоимость улучшений, скорректированная на величину износа, руб.	113 387	16 192	136 122	428 351	1 395 869	29 035	264 570	1 948	67 300	89 955	105 185	478 746	43 359	1 127 338
Стоимость улучшений, без учета НДС, руб.	113 387	16 192	136 122	428 351	1 395 869	29 035	264 570	1 948	67 300	89 955	105 185	478 746	43 359	1 127 338
Стоимость улучшений, без учета НДС (округленно), руб.	265 701			1 853 255			528 959					1 649 442		

Таблица 27. Расчет стоимости нежилых зданий и сооружений в рамках затратного подхода (продолжение)

Показатель	ЛЭП-6 кВ фидер 57-07				ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-07			ЛЭП-6 кВ фидер 57-10				
	опоры ж/б и деревянные уличного освещения	сталеалюминевые провода сети наружного освещения АС-35	сталеалюминевые провода сети наружного освещения АС-50	кабель подземной линии электропередачи марки АСБ	опоры ж/б и деревянные уличного освещения	алюминиевые провода сети наружного освещения А-35	стальной провод линии электропередачи СИП	деревянные опоры	металлические опоры	алюминиевые провода сети наружного освещения А-120	алюминиевые провода сети наружного освещения А-50	кабель подземной линии электропередачи марки АСБ
Общая площадь объекта, кв.м	37,0	1,50	0,35	0,70	85,0	3,84	0,537	4,00	1,0000	0,35	0,05	0,03
Наименование справочника	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры", 2016 г.											
Класс конструктивной системы	КС-10	КС-14	КС-14	КС-14	КС-10	КС-14	КС-14	КС-10	КС-10	КС-14	КС-14	КС-14
Класс качества												
Номер таблицы	ИЗ.10.0006.0009	ИЗ.10.007.0021	ИЗ.10.007.0022	ИЗ.10.003.0473	ИЗ.10.0006.0009	ИЗ.10.007.0003	ИЗ.10.007.0085	ИЗ.10.0006.0009	ИЗ.10.0005.0001	ИЗ.10.007.0007	ИЗ.10.007.0004	ИЗ.10.003.0473
Стоимость измерителя объекта-аналога в ценах января 2016 г., руб./кв.м.	36 187,0	252 639,0	294 746,0	1 777 203,0	36 187,0	103 352,0	227 384,0	36 187,0	5 596,0	585 664,0	130 148,0	1 777 203,0
Площадь аналога, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Объем аналога, куб.м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Отношение площади объекта к площади аналога	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Отношение объема объекта к объему аналога	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Индекс цен на январь 2016 года	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911
Индекс цен на дату оценки	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414
Коэффициент перехода от цен января 2016 г. к	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138

Показатель	ЛЭП-6 кВ фидер 57-07				ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-07			ЛЭП-6 кВ фидер 57-10				
	опоры ж/б и деревянные уличного освещения	сталеалюминевые провода сети наружного освещения АС-35	сталеалюминевые провода сети наружного освещения АС-50	кабель подземной линии электропередач марки АСБ	опоры ж/б и деревянные уличного освещения	алюминиевые провода сети наружного освещения А-35	стальной провод линии электропередач СИП	деревянные опоры	металлические опоры	алюминиевые провода сети наружного освещения А-120	алюминиевые провода сети наружного освещения А-50	кабель подземной линии электропередач марки АСБ
ценам на дату оценки												
Корректировка на площадь	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на объем	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Территориальный поправочный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость объекта на дату оценки, руб./куб.м.	41 172	287 440	335 348	2 022 014	41 172	117 589	258 706	41 172	6 367	666 340	148 076	2 022 014
Стоимость объекта на дату оценки, руб.	1 523 356	431 160	117 372	1 415 410	3 499 602	451 541	138 925	164 687	6 367	233 219	7 404	50 550
Прибыль предпринимателя, руб.	30 467	8 623	2 347	28 308	69 992	9 031	2 779	3 294	127	4 664	148	1 011
Итого полная восстановительная стоимость объекта, руб.	1 553 823	439 784	119 719	1 443 718	3 569 594	460 572	141 704	167 981	6 494	237 883	7 552	51 561
Физический износ, %	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Физический износ, руб.	1 087 676	307 849	83 803	1 010 603	2 498 716	322 400	99 193	117 587	4 546	166 518	5 286	36 093
С учетом физического износа, руб.	466 147	131 935	35 916	433 115	1 070 878	138 172	42 511	50 394	1 948	71 365	2 266	15 468
Функциональный износ, руб.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Функциональный износ, руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
С учетом функционального износа, руб.	466 147	131 935	35 916	433 115	1 070 878	138 172	42 511	50 394	1 948	71 365	2 266	15 468
Внешний износ, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Внешний износ, руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
С учетом внешнего износа, руб.	466 147	131 935	35 916	433 115	1 070 878	138 172	42 511	50 394	1 948	71 365	2 266	15 468

Показатель	ЛЭП-6 кВ фидер 57-07				ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-07			ЛЭП-6 кВ фидер 57-10				
	опоры ж/б и деревянные уличного освещения	сталеалюминевые провода сети наружного освещения АС-35	сталеалюминевые провода сети наружного освещения АС-50	кабель подземной линии электропередач марки АСБ	опоры ж/б и деревянные уличного освещения	алюминиевые провода сети наружного освещения А-35	стальной провод линии электропередач СИП	деревянные опоры	металлические опоры	алюминиевые провода сети наружного освещения А-120	алюминиевые провода сети наружного освещения А-50	кабель подземной линии электропередач марки АСБ
Стоимость улучшений, скорректированная на величину износа, руб.	466 147	131 935	35 916	433 115	1 070 878	138 172	42 511	50 394	1 948	71 365	2 266	15 468
Стоимость улучшений, без учета НДС, руб.	466 147	131 935	35 916	433 115	1 070 878	138 172	42 511	50 394	1 948	71 365	2 266	15 468
Стоимость улучшений, без учета НДС (округленно), руб.	1 067 113				1 251 561			141 441				

Таблица 28. Расчет стоимости нежилых зданий и сооружений в рамках затратного подхода (продолжение)

Показатель	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-10				Здание ТП-57	ЛЭП-6 кВ фидер 57-12			ТП № 4 6/0,4 кВ
	деревянные и ж/б опоры	металлические опоры	алюминиевые провода сети наружного освещения А-35	кабель подземной линии электропередач марки АСБ		опоры ж/б уличного освещения	кабель подземной линии электропередач марки АСБ	алюминиевые провода сети наружного освещения А-50	
Общая площадь объекта, кв.м	53,00	1,0000	3,49	1,39	41,2	48,0	0,17	2,50	24,5
Площадь застройки, кв.м									
Строительный объем, куб.м.					212,0				121,0
Год постройки					1974				1971
Наименование справочника	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры", 2016 г.	КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт", 2016 г.	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры", 2016 г.	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры", 2016 г.	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры", 2016 г.	КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт", 2016 г.			
Класс конструктивной системы	КС-10	КС-10	КС-14	КС-14	КС-1	КС-10	КС-14	КС-14	КС-1
Класс качества					Эконом				Эконом
Номер таблицы	ИЗ.10.0006.0009	ИЗ.10.0005.0001	ИЗ.10.007.0003	ИЗ.10.003.0473	М4.04.046.0001	ИЗ.10.0006.0009	ИЗ.10.003.0473	ИЗ.10.007.0004	М4.04.046.0001
Стоимость измерителя объекта-аналога в ценах января 2016 г., руб./кв.м.	36 187,0	5 596,0	103 352,0	1 777 203,0	9 533,0	36 187,0	1 777 203,0	130 148,0	9 533,0
Площадь аналога, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0	1 080,0	0,0	0,0	0,0	1 080,0
Объем аналога, куб.м	0,0	0,0	0,0	0,0	7 560,0	0,0	0,0	0,0	7 560,0
Отношение площади объекта к площади аналога	-	-	-	-	0,04	-	-	-	0,02
Отношение объема объекта к объему аналога	-	-	-	-	0,03	-	-	-	0,02
Индекс цен на январь 2016 года	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911	10,911
Индекс цен на дату оценки	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414	12,414
Коэффициент перехода от цен января 2016 г. к ценам на дату оценки	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138
Корректировка на площадь	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на объем	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Территориальный поправочный к-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Показатель	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-10				Здание ТП-57	ЛЭП-6 кВ фидер 57-12			ТП № 4 6/0,4 кВ
	деревянные и ж/б опоры	металлические опоры	алюминиевые провода сети наружного освещения А-35	кабель подземной линии электропередач марки АСБ		опоры ж/б уличного освещения	кабель подземной линии электропередач марки АСБ	алюминиевые провода сети наружного освещения А-50	
Стоимость объекта на дату оценки, руб./куб.м.	41 172	6 367	117 589	2 022 014	10 846	41 172	2 022 014	148 076	10 846
Стоимость объекта на дату оценки, руб.	2 182 105	6 367	410 855	2 802 512	446 863	1 976 246	343 742	370 190	265 731
Прибыль предпринимателя, руб.	43 642	127	8 217	56 050	8 937	39 525	6 875	7 404	5 315
Итого полная восстановительная стоимость объекта, руб.	2 225 747	6 494	419 072	2 858 562	455 800	2 015 771	350 617	377 594	271 046
Физический износ, %	70%	70%	70%	70%	60%	70%	70%	70%	60%
Физический износ, руб.	1 558 023	4 546	293 351	2 000 993	273 480	1 411 040	245 432	264 316	162 628
С учетом физического износа, руб.	667 724	1 948	125 722	857 569	182 320	604 731	105 185	113 278	108 418
Функциональный износ, руб.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Функциональный износ, руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
С учетом функционального износа, руб.	667 724	1 948	125 722	857 569	182 320	604 731	105 185	113 278	108 418
Внешний износ, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Внешний износ, руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
С учетом внешнего износа, руб.	667 724	1 948	125 722	857 569	182 320	604 731	105 185	113 278	108 418
Стоимость улучшений, скорректированная на величину износа, руб.	667 724	1 948	125 722	857 569	182 320	604 731	105 185	113 278	108 418
Стоимость улучшений, без учета НДС, руб.	667 724	1 948	125 722	857 569	182 320	604 731	105 185	113 278	108 418
Стоимость улучшений, без учета НДС (округленно), руб.	1 652 963				182 000	823 195			108 000

Определение стоимостей объектов движимого имущества (КТНП) в рамках затратного подхода

Затратный подход основывается на изучении возможности инвестора в приобретении конкретного объекта основных средств (ОС) и исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (или изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта. Согласно затратному подходу, стоимость объекта определяется как полная стоимость замещения либо полная стоимость воспроизводства элементов, составляющих объект оценки, за вычетом накопленного износа.

Стоимость воспроизводства (затраты на воспроизводство) *Reproduction Cost (New)* – текущие затраты на приобретение идентичного объекта. Это текущие затраты на создание копии существующего объекта, с применением аналогичного дизайна и аналогичных строительных материалов (МСО 2005)⁸.

В этом случае воспроизводится тот же моральный износ объекта и те же недостатки в технических решениях, которые имелись у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения (затраты на замещение) *Replacement Cost (New)* - затраты на замещение актива эквивалентным заменителем. Обычно определяется на основе текущих затрат на приобретение сходного актива, нового или бывшего в употреблении, или эквивалентной производительности или продуктивности. Стоимость замещения обычно предполагает использование новых материалов, технических решений и дизайна (МСО 2005)³.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении, под воздействием физических, функциональных и внешних факторов.

Расчет рыночных стоимостей движимого имущества (С) производился в соответствии со следующей зависимостью:

$$C = C_0 \times (1 - I),$$

где:

C_0 – значение восстановительной стоимости объекта-аналога (стоимости воспроизводства или замещения без учета износа);

I – совокупный износ (обесценивание) в процентах от восстановительной стоимости (C_0).

Общий (совокупный) износ (I) определялся по соотношению:

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{вн}}),$$

где:

I – накопленный совокупный износ Объекта оценки;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ Объекта оценки;

$I_{\text{функ}}$ – функциональный износ Объекта оценки;

$I_{\text{вн}}$ – внешний (экономический) износ Объекта оценки.

Определение восстановительных стоимостей Объектов оценки

В данном Отчете восстановительные стоимости Объектов оценки определялись методом прямого пересчета по цене завода/изготовителя/предприятия-продавца;

Восстановительные стоимости оцениваемых объектов движимого имущества определялись как стоимость воспроизводства и соответственно, уже учитывает все достоинства и недостатки именно этого вида движимого имущества (модель, поколение, уровень позиционирования

⁸ Использовались Международные стандарты оценки в редакции 2005 г. (Международный стандарты оценки. Седьмое издание 2005 г.)

марки на рынке, соответствие аналогичным по функциональному использованию мировым образцам).

Определение стоимости с помощью метода прямого пересчета по цене завода/изготовителя/предприятия-продавца

Оценщик использовал данные представленные на рынке по продаже аналогичны или сопоставимых объектов.

Таблица 17. Данные о продаже объектов аналогов

№ п/п	Объект оценки	Стоимость нового, руб.	Источник информации
1	КТПН 100/6/0,4 № 71	194 000	https://electrograd.com/product_41.html
2	КТПН 250/6/0,4 № 75	200 500	https://electrograd.com/product_41.html
3	КТПН 400/6/0,4 № 5	208 500	https://electrograd.com/product_41.html
4	КТПН 63/6/0,4 № 56	198 850	http://transformator-energum.ru/ktp-optima/ktp-630-6-0-4-1296.html

Для учета перехода объектов на вторичный рынок, Оценщик использовал данные Справочника Оценщика машин и оборудования под редакцией Лейфера Л.А. стр. 46-47 таблица 2.1.1. Коэффициент перехода на вторичный рынок принят Оценщиком на уровне 12% для объектов оценки.

Для учета корретировки на торг Оценщик использовал данные Справочника Оценщика машин и оборудования под редакцией Лейфера Л.А. стр. 46-47 таблица 2.1.1. Коэффициент перехода на вторичный рынок принят Оценщиком на уровне 11% для объектов оценки.

Определение накопленного износа.

После того, как завершена оценка полной стоимости восстановления, из полученной суммы следует вычесть износ. Износ в оценке недвижимости определяется как утрата полезности, а значит и стоимости по любой причине. Выделяют три вида износа: физическое ухудшение, функциональное устаревание, экономическое устаревание. Общая формула для расчета накопленного износа объекта недвижимости выглядит следующим образом:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{внеш}}),$$

где:

$I_{\text{нак}}$ – величина накопленного износа;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

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

$I_{\text{внеш}}$ – внешний износ.

Физическое ухудшение. Основным фактором физического износа является естественное устаревание конструктивных элементов. Причинами естественного устаревания могут быть воздействие воздушной среды, грунтовых вод, отрицательных температур и пр. При определении физического износа необходимо учитывать устранимый и неустранимый физические износы всех конструктивных элементов объекта.

Функциональное устаревание означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени. Причиной может быть недостаток или избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Экономическое устаревание вызывается факторами, внешними по отношению к собственности.

Определение величины физического износа

Устранимый физический износ обычно относят на счет естественного устаревания и плохой эксплуатации объектов. Позициями устранимого физического износа являются повреждения, определяемые осмотром строительных элементов и конструкций. С рыночной точки зрения, потеря стоимости за счет устранимого физического износа имеет место в результате того, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные

эксплуатационные характеристики объекта. Теоретически, величина устранимого физического износа определяется затратами по полному восстановлению поврежденных строительных элементов и конструкций для придания им нормальных (проектных) эксплуатационных свойств.

К позициям неустранимого физического износа относятся такие, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно. В основном это износ долгоживущих элементов, то есть такой износ, который нельзя устранить при помощи текущего ремонта. Теоретической основой для расчета неустранимого физического износа является предположение о линейном уменьшении потребительских качеств строительных элементов и конструкций в течение их срока службы.

Физический износ отдельных конструктивных элементов (далее элементов), оценивается путем сравнения выявленных признаков физического износа с их количественными значениями, приведенными в таблицах. Выявление признаков физического износа производится путем визуального и инструментального натурного обследования здания (сооружения).

Начисление износа проводилось согласно данным Справочника Оценщика машин и оборудования под редакцией Лейфера Л.А. стр. 232 таблица 6.1.3.

Таблица 18. Признаки для определения процента износа

Описание	Среднее значение, %	Расширенный интервал	
Практически новый объект, еще не эксплуатирующийся, в отличном состоянии	4%	0	12%
Практически новый объект, бывший недолго в эксплуатации и не требующий ремонта или замены каких либо частей, в отличном состоянии	16%	12%	22%
Бывший в эксплуатации объект, полностью отремонтированный или реконструированных в хорошем состоянии	28%	22%	35%
Бывший в эксплуатации объект в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	42%	35%	50%
Бывший в эксплуатации объект в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, при условии значительного ремонта или замены главных частей или других ответственных узлов	60%	51%	67%
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	74%	67%	82%
Объект в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	90%	82%	-

На основании визуального осмотра и информации представленной Заказчиком, Оценщик пришел к выводу, что физический износ объектов оценки составит 60% (средняя граница интервала относящегося к бывшим в эксплуатации объектам в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, при условии значительного ремонта или замены главных частей или других ответственных узлов)

Определение величины функционального износа

Принятые конструктивные и архитектурно-планировочные решения соответствуют современным требованиям, предъявляемым к объектам аналогичного назначения. При этом функциональный износ отсутствует.

Определение величины внешнего износа

В процессе работы не обнаружено негативных факторов местоположения, снижающих стоимость оцениваемого объекта. При этом внешний износ отсутствует.

Определение величины накопленного износа.

Таким образом, величина накопленного износа будет равна величине физического износа и составит 60%.

Таблица 19. Расчет рыночных стоимостей объектов движимого имущества с применением метода прямого пересчета в рамках затратного подхода

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта	Стоимость аналога, руб. с учетом НДС	Стоимость аналога, руб. без учета НДС	Корректировка на торг, %	Коэффициент перехода на вторичный рынок	износ, %	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС (округленно)
1	КТПН 250/6/0,4 №59	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, КНС 1	200 500	169 915	11,00%	12,00%	60,00%	28 886	29 000
2	КТПН 250/6/0,4 №76	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, гаражи Ладога	200 500	169 915	11,00%	12,00%	60,00%	28 886	29 000
3	КТПН 250/6/0,4 № 54	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Молодежная, д. 11	200 500	169 915	11,00%	12,00%	60,00%	28 886	29 000
4	КТПН 250/6/0,4 № 80	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, Кузнечинское городское поселение, пгт Кузнечное, СНТ "Боровое-1"	200 500	169 915	11,00%	12,00%	60,00%	28 886	29 000
5	КТПН 250/6/0,4 № 83	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, Кузнечинское городское поселение, КОС Боровое	200 500	169 915	11,00%	12,00%	60,00%	28 886	29 000
6	КТПН 100/6/0,4 № 71	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Песочная	194 000	164 407	11,00%	12,00%	60,00%	27 949	28 000
7	КТПН 250/6/0,4 № 75	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, Приозерское шоссе	200 500	169 915	11,00%	12,00%	60,00%	28 886	29 000
8	КТПН 250/6/0,4 № 81	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Привокзальная	200 500	169 915	11,00%	12,00%	60,00%	28 886	29 000
9	КТПН 400/6/0,4 № 5	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Центральная, д. 4	208 500	176 695	11,00%	12,00%	60,00%	30 038	30 000
10	КТПН 63/6/0,4 № 56	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, вблизи пгт Кузнечное, лодочный причал	198 850	168 517	11,00%	12,00%	60,00%	28 648	29 000

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

В настоящем Отчете рыночная стоимость Объектов оценки определялась в рамках одного подхода, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины рыночной стоимости Объектов оценки принимается результат, определенный в рамках использованного подхода.

12.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

Таким образом,

Суммарная рыночная стоимость Объектов оценки, расположенных по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, пгт. Кузнечное и пос. Березово, рассчитанная для определения начальной цены предмета аукциона для последующего выкупа, по состоянию на 01 декабря 2017 г. составляет:

16 370 820 (Шестнадцать миллионов триста семьдесят тысяч восемьсот двадцать) рублей с учетом НДС,

13 887 000 (Тринадцать миллионов восемьсот восемьдесят семь тысяч) рублей без учета НДС.

Далее Оценщик приводит таблицу, в которой рыночная стоимость распределена по объектно.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС	Рыночная стоимость, с учетом НДС
1	Здание ТП № 70	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	149 000	175 820
2	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечнинское городское поселение, пгт Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:86	13 000	13 000
3	Здание ТП-69	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	155 000	182 900
4	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечнинское городское поселение, пос. Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:84	13 000	13 000
5	Здание ТП № 68	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	115 000	135 700
6	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечнинское городское поселение, пгт. Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:85	13 000	13 000
7	КТПН 250/6/0,4 №59	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, КНС 1	29 000	34 220
8	КТПН 250/6/0,4 №76	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, гаражи Ладога	29 000	34 220
9	ЛЭП-6 кВ фидер 57-01	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 001 000	1 181 180
10	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-01	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 135 000	1 339 300
11	ТП № 72	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное больница	196 000	231 280

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС	Рыночная стоимость, с учетом НДС
12	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечинское городское поселение, пгт Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:87	11 000	11 000
13	ТП № 73 400/6/0,4	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное школа	151 000	178 180
14	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечинское городское поселение, пгт. Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:90	36 000	36 000
15	КТПН 250/6/0,4 № 54	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Молодежная, д. 11	29 000	34 220
16	ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/2 (больница)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	641 000	756 380
17	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/2 (больница)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	443 000	522 740
18	ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/1 (школа)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	266 000	313 880
19	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/1 (школа)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 853 000	2 186 540
20	КТПН 250/6/0,4 № 80	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, Кузнечинское городское поселение, пгт Кузнечное, СНТ "Боровое-1"	29 000	34 220
21	КТПН 250/6/0,4 № 83	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, Кузнечинское городское поселение, КОС Боровое	29 000	34 220
22	ЛЭП-6 кВ фидер 57-06	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	529 000	624 220
23	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-06	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 649 000	1 945 820
24	КТПН 100/6/0,4 № 71	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Песочная	28 000	33 040
25	КТПН 250/6/0,4 № 75	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, Приозерское шоссе	29 000	34 220
26	КТПН 250/6/0,4 № 81	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Привокзальная	29 000	34 220
27	ЛЭП-6 кВ фидер 57-07	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 067 000	1 259 060
28	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-07	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 252 000	1 477 360
29	КТПН 400/6/0,4 № 5	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Центральная, д. 4	30 000	35 400
30	ЛЭП-6 кВ фидер 57-10	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	141 000	166 380
31	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-10	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 653 000	1 950 540
32	Здание ТП-57	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	182 000	214 760

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС	Рыночная стоимость, с учетом НДС
33	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Севастьяновское сельское поселение, п. Березово, ул. Шоссейная, участок № , кад. номер: 47:03:0101002:45	2 000	2 000
34	КТПН 63/6/0,4 № 56	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, вблизи пгт Кузнечное, лодочный причал	29 000	34 220
35	ЛЭП-6 кВ фидер 57-12	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	823 000	971 140
36	ТП № 4 6/0,4 кВ	188751, п. Кузнечное, котельная	108 000	127 440
ИТОГО			13 887 000	16 370 820

12.2. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Согласно п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Согласно Заданию на оценку результат оценки необходимо представить без указания интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объектов оценки. Таким образом, в данном отчете не приводится суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться данная стоимость.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- изложенные в данном отчёте факты соответствуют действительности;
- произведённый анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчёте допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- оценщик и исполнитель оказания услуг по оценочной деятельности не имели ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- оценщик и исполнитель оказания услуг по оценочной деятельности не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение исполнителя услуг по оказанию оценочной деятельности ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- образование подписавшего отчет оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- никто кроме лиц указанных в отчете, не оказывали профессиональной помощи в подготовке отчета;
- расчётная стоимость признается действительной на дату проведения оценки;

**Суммарная рыночная стоимость Объектов оценки, расположенных по адресу:
Ленинградская область, Приозерский район, пгт. Кузнечное и пос. Березово,
рассчитанная для определения начальной цены предмета аукциона для последующего
выкупа, по состоянию на 01 декабря 2017 г. составляет:**

**16 370 820 (Шестнадцать миллионов триста семьдесят тысяч восемьсот двадцать) рублей
с учетом НДС,**

**13 887 000 (Тринадцать миллионов восемьсот восемьдесят семь тысяч) рублей без учета
НДС.**

Далее Оценщик приводит таблицу, в которой рыночная стоимость распределена по объектно.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС	Рыночная стоимость, с учетом НДС
1	Здание ТП № 70	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	149 000	175 820
2	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечнинское городское поселение, пгт Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:86	13 000	13 000
3	Здание ТП-69	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	155 000	182 900
4	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечнинское городское поселение, пос. Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:84	13 000	13 000

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС	Рыночная стоимость, с учетом НДС
5	Здание ТП № 68	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	115 000	135 700
6	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечнинское городское поселение, пгт. Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:85	13 000	13 000
7	КТПН 250/6/0,4 №59	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, КНС 1	29 000	34 220
8	КТПН 250/6/0,4 №76	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, гаражи Ладога	29 000	34 220
9	ЛЭП-6 кВ фидер 57-01	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 001 000	1 181 180
10	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-01	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 135 000	1 339 300
11	ТП № 72	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное больница	196 000	231 280
12	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечнинское городское поселение, пгт Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:87	11 000	11 000
13	ТП № 73 400/6/0,4	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное школа	151 000	178 180
14	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечнинское городское поселение, пгт. Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:90	36 000	36 000
15	КТПН 250/6/0,4 № 54	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Молодежная, д. 11	29 000	34 220
16	ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/2 (больница)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	641 000	756 380
17	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/2 (больница)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	443 000	522 740
18	ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/1 (школа)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	266 000	313 880
19	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/1 (школа)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 853 000	2 186 540
20	КТПН 250/6/0,4 № 80	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, Кузнечнинское городское поселение, пгт Кузнечное, СНТ "Боровое-1"	29 000	34 220
21	КТПН 250/6/0,4 № 83	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, Кузнечнинское городское поселение, КОС Боровое	29 000	34 220
22	ЛЭП-6 кВ фидер 57-06	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	529 000	624 220
23	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-06	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 649 000	1 945 820
24	КТПН 100/6/0,4 № 71	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Песочная	28 000	33 040
25	КТПН 250/6/0,4 № 75	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, Приозерское шоссе	29 000	34 220
26	КТПН 250/6/0,4 № 81	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Привокзальная	29 000	34 220

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС	Рыночная стоимость, с учетом НДС
27	ЛЭП-6 кВ фидер 57-07	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 067 000	1 259 060
28	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-07	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 252 000	1 477 360
29	КТПН 400/6/0,4 № 5	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Центральная, д. 4	30 000	35 400
30	ЛЭП-6 кВ фидер 57-10	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	141 000	166 380
31	ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-10	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1 653 000	1 950 540
32	Здание ТП-57	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	182 000	214 760
33	Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Севастьяновское сельское поселение, п. Березово, ул. Шоссейная, участок № , кад. номер: 47:03:0101002:45	2 000	2 000
34	КТПН 63/6/0,4 № 56	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, вблизи пгт Кузнечное, лодочный причал	29 000	34 220
35	ЛЭП-6 кВ фидер 57-12	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	823 000	971 140
36	ТП № 4 6/0,4 кВ	188751, п. Кузнечное, котельная	108 000	127 440
ИТОГО			13 887 000	16 370 820

Оценщик:

Самохина Ю.В.

**14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ
ОЦЕНКИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

1. Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости;
2. Технические паспорта на объекты недвижимости;
3. Кадастровые паспорта на земельные участки;
4. Выписки из реестра муниципальной собственности на движимое имущество;
5. Справка о балансовой стоимости.

Копии документов, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
2. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299, № 298, № 297, № 611.
3. «Международные стандарты оценки 2005». – М., 2005.
4. М. А. Федотова, Э. А. Уткин. Оценка недвижимости и бизнеса. – М., 2000.
5. С. В. Грибовский. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб., 1998.
6. С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
7. В. В. Григорьев. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М.: ИНФРА-М, 1997.
8. И. А. Синянский, Н. И. Манешина. Типология зданий и сооружений. – М., 2004.
9. «Оценка недвижимости». Учебник под редакцией Грязновой А. Г., Москва, «Финансы и статистика», 2004.
10. Е. И. Тарасевич. «Методы оценки недвижимости»- С-Пб, 1998 г.
11. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Учебное пособие. Пер. с англ.- М., 1994 г.
12. Джек Фридман, Николас Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» - М., 1995 г.
13. Е. С. Озеров «Экономика и менеджмент недвижимости», СПб, «МКС», 2003.
14. «Основы оценки стоимости недвижимости», М, Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
15. Л. Н. Тэпман Оценка недвижимости. Под ред. проф. В. А. Швандара, М, «ЮНИТИ-ДАНА», 2004.
16. А. Б. Крутик, М. А. Горенбургов, Ю. М. Горенбургов. Экономика недвижимости, СПб, Изд. «Лань», 2000.
17. В. А. Горемыкин «Экономика недвижимости», М, Изд. «Дашков и Ко», 2003.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1
к Муниципальному № 147-Д/17 оказания услуг по оценке
от «01» декабря 2017 года

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Настоящее Задание (далее – Задание) является неотъемлемой частью Муниципального контракта № 147-Д/17 от «01» декабря 2017 г. (далее – Муниципального контракта) и устанавливает порядок взаимодействия между Исполнителем и Заказчиком в рамках реализации задач, определенных Муниципальным контрактом.

Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 147-Д/17 от «01» декабря 2017г. заключен с Администрацией МО Кузнецнинское городское поселение МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области
Заказчик	Администрация МО Кузнецнинское городское поселение МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области Юридический адрес: 188751 Ленинградская область Приозерский район, пгт Кузнецное ул. Гагарина д.5А. ОГРН: 1054700441014 от 22.12.2005 г. ИНН: 4712039238 КПП: 471201001
Исполнитель	ООО «Гильдия экспертов Северо-Запада».
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), в т. ч. характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.	Движимое и недвижимое имущество согласно Приложению № 2, к Муниципальный контракту № 147-Д/17 от «01» декабря 2017 г.
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности Правообладатель: Администрация МО Кузнецнинское городское поселение МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области Юридический адрес: 188751 Ленинградская обл., Приозерский р-н, пгт. Кузнецное ул. Гагарина д.5А ОГРН: 1054700441014 от 22.12.2005 г. ИНН: 4712039238 КПП: 471201001
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права)	Право собственности
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Нет.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки могут быть рекомендованы для определения начальной цены предмета аукциона для последующего выкупа. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. 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.
Вид стоимости (вид определяемой стоимости)	Рыночная.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	01 декабря 2017 г.
Срок проведения оценки	10 рабочих дней
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Результат оценки представить без указания интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта. Оценку проводить в предположении отсутствия обременения оцениваемых Объектов, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводится оценщиком. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Указаны в п. 3.1. Муниципальный контракт на оценку. Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке.

Глава Администрации
МО Кузнечинское городское поселение МО
Приозерский муниципальный район
Ленинградской области

_____ /Г.А. Галич/

М.П.

Генеральный директор
ООО «Гильдия экспертов Северо-Запада»

_____ /К.С. Матвеев/

М.П.

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Движимое и недвижимое имущество, в количестве 38 позиций наименований:

№ п/п	Фидер	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Площадь (кв. м.), протяженность (п. м.) объекта	Инв. номер	Сведения о составных частях объекта недвижимости			
						Трансформатор	Заводской номер	Год выпуска	Год ввода в эксплуатацию
1	57-01	Здание ТП № 70	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	33,6	К30000000000197	ТМ-400 кВА	770988	-	1984
						ТМ-400 кВА	1027283	-	1984
2		Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечинское городское поселение, пгт Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:86	69	-	-	-	-	-
3		Здание ТП-69	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	35,1	К30000000000198	ТМ-400 кВА	555547	1975	-
						ТМ-400 кВА	688057	1975	-
4		Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечинское городское поселение, пос. Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:84	71	-	-	-	-	-
5		Здание ТП № 68	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	25,9	К30000000000196	ТМ-400 кВА	б/н	1975	-
6		Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечинское городское поселение, пгт. Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:85	71	-	-	-	-	-
7		КТПН 250/6/0,4 № 59	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, КНС 1	-	К30000000000099а	ТМ 250 кВА	539354	1975	2004
8		КТПН 250/6/0,4 № 76	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, гаражи Ладога	-	К30000000000102	ТМ 250 кВА	834489	1981	
9		ЛЭП-6 кВ фидер 57-01	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	2295	-	-	-	-	-
10		ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-01	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1889	-	-	-	-	-
11	57-02	ТП № 72	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное больница	44,3	К30000000000131а	ТМ 250 кВА	б/н	1975	2003
12		Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечинское городское поселение, пгт Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:87	57	-	-	-	-	-
13		ТП № 73 400/6/0,4		34,2	К30000000000130а	тр-р 400 кВА	689608	1976	1977

№ п/п	Фидер	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Площадь (кв. м.), протяженность (п. м.) объекта	Инв. номер	Сведения о составных частях объекта недвижимости			
						Трансформатор	Заводской номер	Год выпуска	Год ввода в эксплуатацию
			188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное школа			тр-р 400 кВА	617902	1976	
14		Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Кузнечнинское городское поселение, пгт. Кузнечное, кад. номер: 47:04:0102001:90	71	-	-	-	-	-
15		КТПН 250/6/0,4 № 54	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Молодежная, д. 11	-	К30000000000100	ТМ 250 кВА	1479856	2002	2003
16		ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/2 (больница)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1250	-	-	-	-	-
17		ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/2 (больница)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1495	-	-	-	-	-
18		ЛЭП-6 кВ фидер 57-02/1 (школа)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	670	-	-	-	-	-
19		ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-02/1 (школа)	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	3308,5	-	-	-	-	-
20	57-05	КТПН 250/6/0,4 № 80	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, Кузнечнинское городское поселение, пгт Кузнечное, СНТ "Боровое-1"	-	К30000000000103	ТМ 250 кВА	27490	1990	2005
21		КТПН 250/6/0,4 № 83	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, Кузнечнинское городское поселение, КОС Боровое	-	-	ТМГ 250 кВА	908651	2004	-
22	57-06	ЛЭП-6 кВ фидер 57-06	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	3750	-	-	-	-	-
23		ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-06	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	3027	-	-	-	-	-
24	57-07	КТПН 100/6/0,4 № 71	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Песочная	-	К30000000000098а	ТМ 100 кВА	16764	1971	-
25		КТПН 250/6/0,4 № 75	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, Приозерское шоссе	-	К30000000000101	ТМ 250 кВА	662564	1977	-
26		КТПН 250/6/0,4 № 81	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Привокзальная	-	-	ТМ 250 кВА	1486731	2003	-
27		ЛЭП-6 кВ фидер 57-07	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	1920	-	-	-	-	-
28		ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-07	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	4527	-	-	-	-	-
29	57-10	КТПН 400/6/0,4 № 5	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное, ул. Центральная, д. 4	-	-	ТМ 400 кВА	37899	1988	2005
30		ЛЭП-6 кВ фидер 57-10	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	425	-	-	-	-	-

№ п/п	Фидер	Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Площадь (кв. м.), протяженность (п. м.) объекта	Инв. номер	Сведения о составных частях объекта недвижимости			
						Трансформатор	Заводской номер	Год выпуска	Год ввода в эксплуатацию
31		ЛЭП-0,4 кВ фидер 57-10	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	4880	-	-	-	-	-
32	57-12	Здание ТП-57	188751, Ленинградская область, Приозерский район, пгт Кузнечное	41,2	К300000000000199	ТМФ-250 кВа	5881	1974	-
						ТМФ-250 кВа	5810	1974	-
33		Земельный участок	Ленинградская область, Приозерский район, Севастьяновское сельское поселение, п. Березово, ул. Шосейная, участок № , кад. номер: 4047:03:0101002:45	710	-	-	-	-	-
34		КТПН 63/6/0,4 № 56	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, вблизи пгт Кузнечное, лодочный причал	-	К300000000000104	ТМ 63 кВА	б/н	2010	2010
35		ЛЭП-6 кВ фидер 57-12	188751, Лен.обл., Приозерский р-н, пгт Кузнечное	5170	-	-	-	-	-
36	57-06	ТП № 4 6/0,4 кВ	188751, п. Кузнечное, котельная	24,5	К300000000000127	ТМ 630/6/0,4	303338	1976	2005

Глава Администрации
МО Кузнечинское городское поселение МО Приозерский
муниципальный район Ленинградской области

_____ /Г.А. Галич/

М.П.

Генеральный директор
ООО «Гильдия экспертов Северо-Запада»

_____ /К.С. Матвеев/

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

Страховщик: ООО «Зетта Страхование»
 ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240
 Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
 121087, Москва, Багратионовский проезд,
 д.7, корп. 11
 тел.: 8(495)727-07-07

ПОЛИС № ПОО-0008495364 от 31.01.2016
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Гильдия экспертов Северо-Запада»		
Юридический адрес:	191124, г. Санкт-Петербург, Новгородская ул., д. 23, лит. А, пом. 174Н		
Фактический адрес:	191124, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д.23, лит. А, БЦ БАЗЕЛЬ, офис 306.		
Серия и номер свидетельства ОГРН:	Номер ОГРН: 1127847648213	ИНН: 7842486899	
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	ООО «Гильдия экспертов Северо-Запада»		
ВЫГОДПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третья лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с: - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов юридических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя (Застрахованного лица).			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	150 000 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят миллионов рублей 00 коп.)		
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,03%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	45 000 руб. 00 коп. (Сорок пять тысяч рублей 00 коп.)		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда По страхованию ответственности за нарушение договора на проведение оценки По страхованию финансовых рисков	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 150 000 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят миллионов рублей 00 коп.)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 45 000 руб. 00 коп. (Сорок пять тысяч рублей 00 коп.)	
	150 000 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят миллионов рублей 00 коп.)		
	150 000 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят миллионов рублей 00 коп.)		
По одному страховому случаю:	150 000 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят миллионов рублей 00 коп.)		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	Не устанавливается		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00 ч. 00 мин. 01.02.2017 г. до 24 ч. 00 мин. 31.01.2018 г.		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно <input type="checkbox"/> В рассрочку:		
1-й взнос: оплатить до 10.02.17	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до	4-й взнос: оплатить до
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии. 9.2. Случай признается страховым, если: 9.2.1. действия (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора. Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (умышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта			

Страхователь _____

Страховщик _____

оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки, к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия Договора страхования, подтверждай решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем (Застрахованным лицом).

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признава Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователя (Застрахованное лицо) удовлетворил требованиям, предъявляемым к оценочным и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателем был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информирование о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информации о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zetains.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

9.5. Стороны договорились о том, что на денежные обязательства Сторон по настоящему Договору проценты, предусмотренные ст.317.1 ГК РФ, не начисляются.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полисе составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 31.01.2017 г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь/Представитель Страхователя:

Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны.

/ Матаев К.С./

М.П.

Представитель ООО «Зетта Страхование»:


/Какителашвили Б.С./
Доверенность №ДВРС-780-006238 от 31.01.2017 г.
М.П.

Страхователь _____

Страховщик _____

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 37
К ДОГОВОРУ №433-191-069503/16 ОТ «14» ДЕКАБРЯ 2016 Г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-069503/16 от «14» декабря 2016 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (далее – Страхователь) Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5
СТРАХОВЩИК:	СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик) 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Самохина Юлия Владимировна 40 05 570117, 55 ОМ Колпинского р-на СПб, 02.08.2005. 189630, СПб, г. Колпино, Заводской пр., д.56, кв. 190
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Некоммерческим партнерством Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С 27.04.2017 г. по 31.12.2018г. , обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом в течение Периода страхования
ФРАНШИЗА:	По условиям Договора страхования франшиза не установлена
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика:  М.П.
(Заместитель директора по корпоративному бизнесу
филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербург
Владимировича Г.В.
№3
На основании доверенности-передачи от 21.11.2016г.,
зарегистрированной в реестре нотариуса за № 6-2175.)



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 20 ноября 2009 года регистрационный номер 0009

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый № 0235 от 20.11.2009

САМОХИНА
Юлия Владимировна

ИНН: 781713897956

ИНН/Паспортные данные

является полномочным членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в НП «СПО»

Председатель
Совета Партнерства

Директор



В. С. Мурашов

Т. В. Каткова

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 327319

Настоящий диплом выдан

Самосиной

Юлии Владимировне

в том, что он(а) с *20* сентября *2008* по *01* августа *2008*

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)

Санкт-Петербургском государственном
инженерно-экономическом университете

по *программе*

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от *01 августа 2008*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Самосиной*

Юлии Владимировны

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

стоимости предприятия (бизнеса)



Город *Санкт-Петербург* *2008*

АНО «Гипан», ИНН

Диплом является государственными документами
и профессиональной переподготовки



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *2880*



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
"ВЫСШАЯ ШКОЛА ЭКОНОМИКИ"

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
№ 037412

выдано
Самохиной Юлии Владимировне

в том, что он(а)
с 15 января 2015 г. по 25 марта 2015 г.
прошел(а) обучение по программе
повышения квалификации
«Актуальные аспекты оценочной
деятельности»
в объеме 114 часов

Ректор

Регистрационный номер
8.3.4.9-23/1287



Город Москва
Год 2015

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000505-1

« 03 » ноября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Самохиной Юлии Владимировне

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

от « 03 » ноября 20 17 г. № 19

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » ноября 20 20 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ АНАЛОГАХ

Защищено | https://electrograd.com/product_41.html

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

ОПРОСНЫЙ ЛИСТ

Перемещайте указатель мышки по изображению

Описание Структура условного обозначения Технические параметры Преимущества

Подстанция комплектная трансформаторная КТП-94 наружной установки, служат для приема, преобразования и распределения электрической энергии трехфазного переменного тока частотой 50 Гц в системах с глухозаземленной нейтралью трансформатора на стороне низшего напряжения. Представляет собой одностранформаторную подстанцию тупикового типа.

ЦЕНА КТП-100/10/0,4-94 У1 без НДС от 194 000,00 руб.*
ЦЕНА КТП-250/10/0,4-94 У1 без НДС от 200 500,00 руб.*
ЦЕНА КТП-400/10/0,4-94 У1 без НДС от 208 500,00 руб.*
*окончательная цена после заполнения опросного листа.

transformator-energom.ru/ktp-optima/ktp-630-6-0-4-1296.html

По вопросам обращайтесь
+7 (919) 119-78-92
e@transformator-energom.ru
ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Отзывы
ВСЕ ОТЗЫВЫ ЗАВОДА

Подстанция КТП 630/6/0,4

Изготавливаем новые КТП 630/6 (КТП 630 кВА киоскового типа) киосковые комплектные трансформаторные подстанции. Мощностью 630 кВА, с первичным напряжением 6 кВ и вторичным напряжением 0,4 кВ.

Выберите характеристики ↓

Вывод на стороне НН:
Воздушный

Цена с НДС: 198 850 руб

Внимание! Цена корпуса нужен опросный лист!
Цены на сайте могут отличаться от фактических
Запросите цену по телефону: +7 (982) 366-66-60

Кол-во: 1 ЗАПРОСИТЬ НАЛИЧИЕ

Рейтинг товара: ★★★★★

PC CE ISO

100% Готовы к работе Паспорт и протокол испытаний

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
