



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ул. Хохрякова, д. 47, г. Тюмень, Тюменская обл., 625000, т/ф (3452) 533-193
ocenka72@mail.ru, www.ocenka72.ru, ИНН 720 411 2210, КПП 720 301 001, ОГРН 107 720 303 8956

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»


Н. А. Скрипник



Дата составления отчета: 09 августа 2023 года

ОТЧЕТ

№ 5528/23

Об оценке объекта оценки: стоимость размещения волоконной оптической линии связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач: 1438 опор ВЛ 6/10 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками, 49 ж/б опор ВЛ 6/10 кВ, 6498 опор ВЛ 0,4 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками; 942 ж/б опоры ВЛ 0,4 кВ, адрес (местоположение) объекта: РФ, Свердловская область, г. Тавда. 942 ж/б опоры ВЛ 0,4 кВ, адрес (местоположение) объекта: РФ, Свердловская область, г. Тавда.

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Горэнерго»
Дата оценки:	09 августа 2023 г.
Срок проведения оценки:	19 июля 2023 г.– 09 августа 2023 г.
Дата составления отчета:	09 августа 2023 г.

г. Тюмень, 2023



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

09 августа 2023 г.

Заместителю директора ООО «Горэнерго»
С. В. Волковой

Уважаемая Светлана Владимировна!

В соответствии с Договором № 246/23 на оказание услуг по оценке от 19 июля 2023 г., оценщиками ООО «Центр экономического содействия» произведена оценка объекта оценки – Стоимость размещения волоконной оптической линии связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач: 1438 опор ВЛ 6/10 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками, 49 ж/б опор ВЛ 6/10 кВ, 6498 опор ВЛ 0,4 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками; 942 ж/б опоры ВЛ 0,4 кВ, адрес (местоположение) объекта: РФ, Свердловская область, г. Тавда (Далее – Объект оценки).

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена по состоянию *на 09 августа 2023 года*.

В результате оценки рыночная стоимость Объекта оценки с учетом ограничительных условий, сделанных допущений, на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость размещения волоконной оптической линии связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач, руб.
Без учета НДС				
1	1438 опор ВЛ 6/10 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками	РФ, Свердловская область, г. Тавда	76 957 753,40	1 680 244,28
2	49 ж/б опор ВЛ 6/10 кВ			
3	6498 опор ВЛ 0,4 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками; 942 ж/б опоры ВЛ 0,4 кВ, адрес (местоположение) объекта: РФ, Свердловская область, г. Тавда.			
4	942 ж/б опоры ВЛ 0,4 кВ			

В результате оценки рыночная стоимость размещения оптоволоконных линий связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач на 1 (одной) опоре в месяц с учетом ограничительных условий, сделанных допущений, без учета НДС на дату оценки составляет:

188,22

(Сто восемьдесят восемь) рублей 22 копейки

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости Объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. 200; Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. 200; Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. 200; Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328; Федерального закона от 21.10.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»



Н. А. Скрипник



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. <i>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</i>	7
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	7
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	7
1.1.1. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	7
1.1.2. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	7
1.1.3. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	7
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	7
1.4. Порядковый номер отчета	8
1.5. Дата составления отчета	8
1.6. Основание для проведения оценки	8
1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	8
2. <i>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</i>	9
2.1. Объект оценки	9
2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	9
2.3. Имущественные права на объект движимого имущества, входящего в состав объекта оценки	9
2.4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	9
2.5. Цель оценки	9
2.6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	9
2.7. Форма представления итоговой величины стоимости.....	9
2.8. Вид стоимости	10
2.9. Дата оценки.....	10
2.10. Срок проведения оценки.....	10
2.11. Дата осмотра объекта оценки.....	10
2.12. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	10
2.13. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	10
2.14. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
3. <i>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</i>	11
4. <i>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</i>	14
4.1. Сведения о заказчике оценки	14
4.1.1. Организационно-правовая форма	14
4.1.2. Полное наименование	14
4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН).....	14
4.1.4. Дата присвоения	14
4.1.5. Место нахождения.....	14
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового контракта	14
4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика	14
4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	14
4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14
4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	14
4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности	14
4.2.7. Местонахождения оценщика.....	15
4.2.8. СНИЛС	15
4.2.9. Номер контактного телефона Оценщика	15
4.2.10. Адрес электронной почты	15
4.2.11. Почтовый адрес оценщика	15
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и	



специалистах	15
5. <i>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</i>	16
6. <i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</i>	20
6.1. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	20
7. <i>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	21
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
7.1.1. Сведения об имущественных правах	21
7.1.2. Сведения об обременениях	21
7.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки	21
7.1.4. Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	22
7.1.5. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	23
7.1.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	24
7.1.7. Информация о текущем использовании Объекта оценки	24
7.1.8. Балансовая стоимость Объекта оценки	24
7.1.9. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	24
7.2. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	24
8. <i>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	25
8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	25
Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	25
8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ	25
8.1.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	26
8.1.3. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	26
8.2. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	26
8.3. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов	26
8.4. Основные выводы относительно рынка подвижности	26
9. <i>АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	27
10. <i>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	28
10.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	28
10.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов	28
10.2.1. Затратный подход	28
10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	28
10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	28
10.2.2. Доходный подход	35
10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	35
10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода	36
10.2.3. Сравнительный подход	40
10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода	40
10.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	40
11. <i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</i>	41
11.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	41
11.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода	41



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

11.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки	41
<i>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</i>	43



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1. Информация по Объекту оценки

Объект оценки	Опоры воздушных линий электропередач: 1) 1438 опор ВЛ 6/10 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками; 2) 49 ж/б опор ВЛ 6/10 кВ; 3) 6498 опор ВЛ 0,4 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками; 4) 942 ж/б опоры ВЛ 0,4 кВ.
Адрес (местонахождение) объекта движимого имущества	РФ, Свердловская область, г. Тавда
Имущественные права на объект оценки	Договор аренды № 29АС электрических сетей от 02 октября 2019 г.
Правообладатель	ООО «Горэнерго»
Существующие ограничения (обременения) права	Сведения отсутствуют
Документы, на основании которых составлено описание объекта	Копия договора аренды №29АС электрических сетей от 02 октября 2019 г.; Копия справки, исх. № 3/2 от 18.07.2023 г.

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

1.1.1. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке

76 957 753,40 руб. (без учета НДС)

1.1.2. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

1 680 244,28 руб. (без учета НДС)

1.1.3. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 1.2. Итоговая величина рыночной стоимости элемента объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость размещения волоконной оптической линии связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач, руб.
			Без учета НДС	
1	1438 опор ВЛ 6/10 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками	РФ, Свердловская область, г. Тавда	76 957 753,40	1 680 244,28
2	49 ж/б опор ВЛ 6/10 кВ			
3	6498 опор ВЛ 0,4 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками; 942 ж/б опоры ВЛ 0,4 кВ, адрес (местоположение) объекта: РФ, Свердловская область, г. Тавда.			



4	942 ж/б опоры ВЛ 0,4 кВ		
---	-------------------------	--	--

В результате оценки рыночная стоимость размещения оптоволоконных линий связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач на 1 (одной) опоре в месяц с учетом ограничительных условий, сделанных допущений, без учета НДС на дату оценки составляет:

188,22

(Сто восемьдесят восемь) рублей 22 копейки

1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 5528/23

1.5. Дата составления отчета

09 августа 2023 г.

1.6. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Договор № 246/23 на оказание услуг по оценке от 19 июля 2023 г.

1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Оценка рыночной стоимости арендной платы объекта оценки произведена исключительно для целей, определенных условиями договора. Результат оценки будет использоваться в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Стоимость размещения волоконной оптической линии связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач: 1438 опор ВЛ 6/10 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками, 49 ж/б опор ВЛ 6/10 кВ, 6498 опор ВЛ 0,4 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками; 942 ж/б опоры ВЛ 0,4 кВ, адрес (местоположение) объекта: РФ, Свердловская область, г. Тавда.

2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

В состав объекта оценки входит - Стоимость размещения волоконной оптической линии связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач: 1438 опор ВЛ 6/10 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками, 49 ж/б опор ВЛ 6/10 кВ, 6498 опор ВЛ 0,4 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками; 942 ж/б опоры ВЛ 0,4 кВ, адрес (местоположение) объекта: РФ, Свердловская область, г. Тавда.

2.3. Имущественные права на объект движимого имущества, входящего в состав объекта оценки

Объект оценки принадлежит на праве договора аренды № 29АС электрических сетей от 02 октября 2019 г. - ООО «Горэнерго». (Согласно копии договора аренды № 29АС электрических сетей от 02 октября 2019 г.)

2.4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Договор аренды № 29АС электрических сетей от 02 октября 2019 г.

2.5. Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости права пользования (аренды) объектом оценки.

2.6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результат оценки будет использоваться в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости права пользования (аренды) опорами воздушных линий электропередач, для размещения волоконной оптической линии связи (ВОЛС).

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки, представлены в разделе 5 настоящего отчета.

2.7. Форма представления итоговой величины стоимости

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости движимого имущества, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.



2.8. Вид стоимости

Рыночная стоимость в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.9. Дата оценки

09 августа 2023 г.

2.10. Срок проведения оценки

19 июля 2023 г. – 09 августа 2023 г.

2.11. Дата осмотра объекта оценки

09 августа 2023 г.

2.12. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

Заказчиком предоставлен доступ к Объекту оценки для проведения осмотра, а также предоставлены право подтверждающие документы и прочие документы, количественно и качественно характеризующие объект оценки.

2.13. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Отраслевые эксперты не привлекались.

2.14. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений может привести к искажению результатов оценки. Оценщик будет исходить из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо обременений, кроме оговоренных в отчете.

Оценщик не занимается измерениями физических параметров объекта оценки и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии¹

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков – членов СРО при осуществлении ими оценочной деятельности. Оценщик – член СРО обязан неукоснительно соблюдать Устав СРО и исполнять решения органов управления СРО, принятые в рамках их компетенции.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объектов оценки.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» соответствует требованиям, установленными Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки.

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Центр экономического содействия» имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- Скрипник Надежда Анатольевна, Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 793494 от 05.04.2007 г., выдан Курганским государственным университетом по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Член Ассоциации Саморегулируемой организации «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 01.02.2022 за

¹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требованиям МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.



регистрационным номером №1524; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035016-2 от 07 июня 2023 г. Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1523 PL 0029 от 26 июля 2022 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с 05.08.2023 по 04.08.2024 года.

- Лутаева Юлия Дмитриевна, Диплом о профессиональной переподготовке, Диплом о профессиональной переподготовке, № 231800683285, от 08.11.2022 г. выданный Краснодарским филиалом федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» по программе «Оценочная деятельность»; Член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», включен в реестр оценщиков 22.06.2021 г. за регистрационным номером № 1091; Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1523 PL 0004 от 06 февраля 2023 года. Страховая сумма 8 000 000 (Восемь миллионов) рублей 00 копеек. Срок действия страхового полиса с 07 февраля 2023 года по 06 февраля 2024.

Лицами, осуществляющими, оценочную деятельность признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно Статье 15. Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. Заявление о соблюдении²

При выполнении оценки объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения МСО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО I, II, III, IV, V, VI, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, ФСО № 10, Утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328
- требования Ассоциация СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты

² Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МСО.



оценки;

- с даты оценки до даты составления отчета об оценке прошло не более трех месяцев.

3.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

3.2.2. Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика³

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

Юридический адрес: 344022, г. Ростов–на–Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26, этаж 6, офис 606

Тел.: (863) 299–42–29, факс: (863) 299–42–30

E–mail: sro–mso@mail.ru

³ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки

4.1.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.1.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Горэнерго»

4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1069634003713

4.1.4. Дата присвоения

17.05.2006 г.

4.1.5. Место нахождения

623950, РФ, Свердловская область, г. Тавда, ул. Куйбышева 1А.

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового контракта

4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Скрипник Надежда Анатольевна

4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков с 01.02.2022 г. за регистрационным № 1524
тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30
e-mail: sro-mso@mail.ru

4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности

Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №793494, от 05.04.2007 г. Курганского государственного университета

4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 021199-1 от 11.06.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 11.06.2024 г.

4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1523 PL 0029 от 26 июля 2022 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с 05.08.2023 по 04.08.2024 года.

4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 года



4.2.7. Местонахождения оценщика

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.8. СНИЛС

090-923-363 71

4.2.9. Номер контактного телефона Оценщика

+ 7 (3452) 533-193

4.2.10. Адрес электронной почты

ocenka72@mail.ru

4.2.11. Почтовый адрес оценщика

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47.

4.2.12. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

4.2.12.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.2.12.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»

4.2.12.3. ОГРН

1077203038956

4.2.12.4. Дата присвоения ОГРН

02.07.2007 г.

4.2.12.5. Место нахождения

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47.

4.2.12.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полис страхования ответственности оценщиков в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1522 PL0041 от 15 декабря 2022 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.01.2023 по 31.12.2023 года.

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Не привлекались.



5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

Оценка объектов оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями контракта. Результаты оценки стоимости объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объекты оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

5.2. Допущения, использованные Оценщиком

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п.12 ФСО III).
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального обследования, изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объектов оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- В настоящем отчете все расчеты выполнены с помощью программы Microsoft Excel. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину



погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>

- Рынок машин и оборудования испытывает влияние неопределенности, вызванной иностранными санкциями и резким повышением ключевой ставки. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность.

- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки.

- Стоимость, определенная в настоящем отчете, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). В связи с чем, мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого изменения стоимости.

- Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать рыночную стоимость объекта (объектов) оценки.

5.3. Ограничения, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. (п. 3 ФСО III).

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

- Итоговая величина стоимости – стоимость объектов оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО I).

- Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14 ФСО III).

- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объектов оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п.8 ФСО I).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности – 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или



услуги (ст.40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость – это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объектов оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость – это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст.572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст.454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст.15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов. «Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

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

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. №03-07-15/147).

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

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

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были



следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

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

5.4. Специальные условия, использованные Оценщиком

1. Объект оценки не подлежит изменению.
2. Осмотр Объекта оценки подтверждается визуальным материалом, который приводится в приложении к отчету.
3. Допускается использование Оценщиком данных, характеризующих объекты оценки, полученных самостоятельно, в случае отсутствия у Заказчика данной информации по Объекту оценки.



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете – рыночная. При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки.

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328.

6.2. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п. 2. ФСО I, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года, п. 2 ФСО II, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года, ФСО III, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года, ФСО IV, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года, ФСО V, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года, ФСО VI, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков», он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности.



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является: *Стоимость размещения волоконной оптической линии связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач: 1438 опор ВЛ 6/10 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками, 49 ж/б опор ВЛ 6/10 кВ, 6498 опор ВЛ 0,4 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками; 942 ж/б опоры ВЛ 0,4 кВ, адрес (местоположение) объекта: РФ, Свердловская область, г. Тавда.*

7.1.1. Сведения об имущественных правах

Объект оценки принадлежит на праве договора аренды № 29АС электрических сетей от 02 октября 2019 г. - ООО «Горэнерго». (Согласно копии договора аренды № 29АС электрических сетей от 02 октября 2019 г.)

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

7.1.2. Сведения об обременениях

Ограничения (обременения) — это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- сервитут;
- ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнёрства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- арест имущества и другие.

7.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Сведения о физических свойствах объекта оценки представлены в ниже следующей таблице. Описание движимого имущества составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком

Таблица 7.1. Физические свойства объекта оценки

Объект оценки	Опоры воздушных линий электропередач: 1) 1438 опор ВЛ 6/10 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками; 2) 49 ж/б опор ВЛ 6/10 кВ; 3) 6498 опор ВЛ 0,4 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками; 4) 942 ж/б опоры ВЛ 0,4 кВ.
Адрес (местонахождение) объекта движимого имущества	РФ, Свердловская область, г. Тавда
Имущественные права на объект оценки	Договор аренды № 29АС электрических сетей от 02 октября 2019 г.



Правообладатель	ООО «Горэнерго»
Первоначальная балансовая стоимость в руб.	54 472 258,68
На дату	05.11.2008 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Сведения отсутствуют
Документы, на основании которых составлено описание объекта	Копия договора аренды №29АС электрических сетей от 02 октября 2019 г; Копия справки, исх. № 3/2 от 18.07.2023 г.

Конструктивные характеристики объекта Оценки

Конструктивные части строения, сооружения (основания, фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь. Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

Таблица 7.2. Конструктивные характеристики

№ п/п	Характеристика	Описание
1	Наименование объекта	1438 опор ВЛ 6/10 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками, 49 ж/б опор ВЛ 6/10 кВ, 6498 опор ВЛ 0,4 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками; 942 ж/б опоры ВЛ 0,4 кВ, адрес (местоположение) объекта: РФ, Свердловская область, г. Тавда.

Источник информации – Копия договора аренды №29АС электрических сетей от 02 октября 2019 г, Копия справки, исх. № 3/2 от 18.07.2023 г.

7.1.4. Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки: РФ, Свердловская область, г. Тавда.

Тавда - город в России (с 1937 года). Административный центр Тавдинского городского округа Свердловской области. Одноимённая станция Свердловской железной дороги. Расположен в 360 км к северо-востоку от Екатеринбурга и в 100 км к северу от Тюмени. Население составляет 32 338 чел (2021).



Рисунок 7.1. Карта города Тавды



С точки зрения административно-территориального устройства город Тавда является городом областного подчинения Свердловской области (не входит в состав Тавдинского района). Во время муниципальной реформы 2006 года город Тавда стал центром Тавдинского городского округа, включившего помимо города Тавдинский район. В состав городского округа входит 43 населённых пункта, разделённых между территориальными администрациями города Тавда и 10 сельских советов.

Город являлся до недавнего времени крупным центром деревообрабатывающей промышленности Урала.

Численность населения									
1931 ^[9]	1955 ^[10]	1967 ^[9]	1970 ^[11]	1979 ^[12]	1989 ^[13]	1992 ^[9]	1996 ^[9]	1998 ^[9]	2000 ^[9]
16 600	↗47 954	↗49 000	↘47 434	↘46 386	↘45 735	↗46 300	↘45 300	↘44 300	↘43 400
2001 ^[9]	2002 ^[14]	2003 ^[9]	2005 ^[9]	2006 ^[9]	2007 ^[9]	2008 ^[15]	2009 ^[16]	2010 ^[17]	2011 ^[9]
↘42 900	↘40 686	↗40 700	↘39 500	↘39 100	↘38 600	↘38 200	↘38 084	↘35 421	↘35 400
2012 ^[18]	2013 ^[19]	2014 ^[20]	2015 ^[21]	2016 ^[22]	2017 ^[23]	2018 ^[24]	2019 ^[25]	2020 ^[26]	2021 ^[1]
↘34 857	↘34 615	↘34 270	↘34 074	↘33 957	↘33 666	↘33 356	↘32 932	↘32 623	↘32 338

Рисунок 7.2. Численность населения города Тавды

На 1 января 2021 года по численности населения город находился на 473-м месте из 1116 городов Российской Федерации.

Город являлся до недавнего времени крупным центром деревообрабатывающей промышленности Урала.

До экономических реформ 1990-х и кризиса 2000-х в городе успешно функционировали градообразующие предприятия: гидролизный завод (позднее микробиологический комбинат), лесокombинат, лесозавод, кирпичный завод, механический завод (позднее машиностроительный завод), а также птицефабрика, колбасный цех, судовой верфь, молочный завод, рыбозавод.

До 2013 г. работало пассажирское депо и вагоноремонтное депо. В настоящее время большинство предприятий ликвидировано. Работает Тавдинский фанерно-плитный комбинат выпускающий фанеру и фанерные плиты.

Анализ местоположения Объекта оценки

Стоимость объекта оценки во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры.

Объект оценки расположен по адресу: РФ, Свердловская область, г. Тавда.

Состояние окружающей среды: чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.

Источник информации, на основании которого составлено описание местоположения: <https://yandex.ru/maps/>.

7.1.5. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Физический износ составляет 48%. Внешнее и функциональное устаревания объекта оценки на дату оценки не выявлены. Подробный расчет износа представлен в разделе 10 настоящего отчета.



При анализе факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости, факторов функционального и внешнего устаревания выявлено не было.

7.1.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

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

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

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

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку имущество, относится к движимому имуществу.

7.1.7. Информация о текущем использовании Объекта оценки

Согласно документам, предоставленным заказчиком, текущее использование объекта в соответствии с назначением.

7.1.8. Балансовая стоимость Объекта оценки

Балансовая стоимость по состоянию на 01.06.2023 г. составляет 50 107 229,85 руб.

При оценке рыночной стоимости балансовая стоимость объекта не является ценообразующим фактором и не может исказить характеристики объекта. Оценка производится с учетом допущения, о том, что указанная информация не оказывает влияния на точность и обоснованность расчетов и не приводит к недостоверности проведенной оценки.

7.1.9. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не обнаружены.

7.2. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы, предоставленные заказчиком:

- Копия договора аренды №29АС электрических сетей от 02 октября 2019 г;
- Копия справки, исх. № 3/2 от 18.07.2023 г.



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ

Таблица 8.1. Информация о социально-экономическом положении России за июнь 2023 года

	I квартал 2023 г.	В % к I кварталу 2022 г.	Сравнимо I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	35999,1 ¹⁾	98,2	103,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	4635,8	100,7	113,8

1) Первая оценка.

	I полугодие 2023 г.	В % к I полугодию 2022 г.	Сравнимо I полугодие 2022 г. в % к I полугодию 2021 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		104,7 ²⁾	101,0 ³⁾

2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Июнь 2023 г.	В % к		I полугодие 2023 г. в % к I полугодию 2022 г.	Сравнимо		I полугодие 2022 г. в % к I полугодию 2021 г.
		июню 2022 г.	маю 2023 г.		июню 2022 г. в % к июню 2021 г.	маю 2022 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,9	104,3	103,3	95,0	104,1	100,1
Индекс промышленного производства		106,5	101,5	102,6	97,5	102,1	101,2
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	504,3	102,6	103,7	102,9	108,2	104,0	107,3
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,9	109,1	123,7	99,1	105,6	118,5	144,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	434,7	98,3	95,3	97,5	94,6	92,6	100,8
в том числе железнодорожного транспорта	213,0	101,9	94,5	101,4	97,3	92,1	101,2
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3833,1	110,0	101,5	101,1	90,6	100,9	97,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1207,7	104,6	99,9	103,8	103,2	101,0	107,7
Индекс потребительских цен		103,3	100,4	105,6	115,9	99,7	114,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,0	100,0	93,3	111,3	96,1	122,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,4	79,7	97,7	82,8	82,5	100,2	77,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	74,4	97,9	77,8	57,9	100,5	38,8

	Май 2023 г.	В % к		Январь-май 2023 г. в % к январю-маю 2022 г.	Сравнимо		январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.
		маю 2022 г.	апрелю 2023 г.		маю 2022 г. в % к маю 2021 г.	апрелю 2022 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	72851	116,1	102,4	112,4	110,0	100,2	112,9
реальная		113,3	102,1	106,0	93,9	100,1	99,1

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf>



8.1.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.1.3. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки Не выявлено.

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

Так как рынок объектов специального назначения ограничен, то, в большинстве случаев, для определения стоимости данного сегмента рынка, необходимо точно определить как сам объект оценки, так и присущие ему характеристики. Каждый вид таких объектов обладает набором уникальных параметров, без которых невозможно установить верную рыночную стоимость.

8.3. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

Как будет установлено далее, для оценки объекта оценки используется затратный подход. При оценке затратным подходом моделируется процесс формирования цены продавца (предложения) исходя из соображений покрытия ценой всех произведенных издержек и получения достаточной прибыли. Диапазон стоимостей имущества не может быть охарактеризован точным расчетом, так как данный вид имущества может быть представлен в различном исполнении материалов, дизайна, функциональных назначений и прочих показателях, существенно влияющих на стоимость данного вида имущества. По итогам анализа рынка оцениваемого вида имущества Оценщик пришел к выводу, что не представляется возможным установить диапазон значений ценообразующих факторов для объекта оценки.

8.4. Основные выводы относительно рынка движимого имущества

Рынок продажи объектов специального назначения, аналогичных оцениваемому, не развит, так как подобные объекты являются специализированной собственностью и являются социально-значимыми и отдельными лотами не продаются.

Данный раздел подготовлен специалистами ООО «Центр экономического содействия» на основании данных рынка, представленных в открытом доступе сети Интернет.



9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа особенностей оцениваемого объекта и состояния рынка.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете подразумевает такое использование объекта оценки, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую стоимость объекта на дату оценки.

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

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

В рамках настоящего отчета оценке подлежит - Стоимость размещения волоконной оптической линии связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач: 1438 опор ВЛ 6/10 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками, 49 ж/б опор ВЛ 6/10 кВ, 6498 опор ВЛ 0,4 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками; 942 ж/б опоры ВЛ 0,4 кВ, адрес (местоположение) объекта: РФ, Свердловская область, г. Тавда.

Исходя из перечисленных критериев и, принимая во внимание место расположения объекта оценки, оценщик пришел к заключению, что наиболее эффективным использованием объекта является использование по назначению.



10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 1 ФСО V).

10.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

10.2.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 24 ФСО V).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 29 ФСО V).

10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (п. 25 ФСО V).

На дату оценки при определении рыночной стоимости объекта оценки указанное условие выполняется, ввиду этого применить затратный подход на дату оценки представляется возможным.

Рыночная стоимость в рамках затратного подхода определяется как сумма затрат на их воспроизводство или замещение уменьшенная на величину износа и устареваний.

Расчет затрат на замещение/воспроизводство базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта.

В рамках настоящей оценки применялся метод расчета затрат на замещение по цене однородного объекта.

10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

Последовательность определения стоимости:

1. Определение стоимости замещения объекта;
2. Определение износа объекта;
3. Определение рыночной стоимости (стоимость замещения – накопленный износ).



1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

Расчет затрат на замещение/воспроизводство базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта.

Существует четыре основных метода определения затрат на воспроизводство/замещение объекта недвижимости:

– *Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости)*. По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб. м., 1 кв. м., 1 место и пр.;

– *Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты)*. Заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат;

– *Сметный метод*. Заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам;

– *Индексный метод*. Заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

В рамках настоящего Отчета применяется индексный метод. Данный метод основан на использовании системы текущих и базисных индексов по отношению к стоимости, определяемой в базисном уровне. Приведение в уровень текущих цен производится путем перемножения базисной стоимости объекта на соответствующий текущий индекс.

Индекс – отношение стоимости, какого либо объекта, к примеру, строительной продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

В данном случае Объектом оценки является сооружение. В распоряжении оценщиков имеется информация о первоначальной стоимости имущества по состоянию на дату принятия конкретного вида основных средств на баланс. Данные о величине первоначальной балансовой стоимости были предоставлены Заказчиком. Поэтому в процессе настоящей Оценки, за базу расчета стоимости имущества принимаем балансовую стоимость, с последующей корректировкой (применением расчетного коэффициента) на дату проведения Оценки.

Для определения полной восстановительной стоимости оцениваемых объектов оценщиками были применены корректирующие коэффициенты. Каждый коэффициент был выбран оценщиком в зависимости от даты принятия объекта на баланс.

Полная восстановительная стоимость Объекта оценки на дату проведения оценки определялась по формуле:

$$C_{00} = C * И,$$

где:

С – первоначальная балансовая стоимость имущества по состоянию на дату принятия конкретного вида основных средств на баланс;

И – Индекс изменения балансовой стоимости основных фондов при пересчете в восстановительную стоимость по периодам их приобретения (изготовления) от цен даты ввода по балансу до даты оценки. Данный индекс определен оценщиком как произведение индексов потребительских цен на непродовольственные товары по Российской Федерации за соответствующий период, источник информации: Официальный сайт федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>).



Индексы потребительских цен на товары и услуги¹⁾ по Российской Федерации в 1991-2023¹⁾ гг.

[К содержанию](#)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
к концу предыдущего месяца																																		
январь	106,20	945,30	125,80	117,90	117,77	104,11	102,34	101,51	108,38	102,33	102,76	103,09	102,40	101,75	102,62	102,43	101,68	102,31	102,37	101,64	102,37	100,50	100,97	100,59	103,85	100,96	100,62	100,31	101,01	100,40	100,67	100,99	100,84	
февраль	104,80	138,00	124,70	110,82	111,02	102,79	101,54	100,89	104,13	101,04	102,28	101,16	101,63	100,99	101,23	101,66	101,11	101,20	101,65	100,86	100,78	100,37	100,56	100,70	102,22	100,63	100,22	100,21	100,44	100,33	100,78	101,17	100,46	
март	106,30	129,90	120,10	107,41	108,94	102,80	101,43	100,64	102,79	100,64	101,86	101,08	101,05	100,75	101,34	100,82	100,59	101,20	101,31	100,63	100,62	100,58	100,34	101,02	101,21	100,46	100,13	100,29	100,32	100,55	100,66	107,61	100,37	
апрель	163,50	121,70	118,70	108,49	108,47	102,16	100,96	100,38	103,03	100,89	101,79	101,16	101,02	100,99	101,12	100,35	100,57	101,42	100,69	100,29	100,43	100,31	100,51	100,90	100,46	100,44	100,33	100,38	100,29	100,83	100,58	101,56	100,38	
май	103,00	111,90	118,10	106,91	107,93	101,60	100,94	100,50	102,22	101,75	101,78	101,69	100,80	100,74	100,80	100,48	100,63	101,35	100,57	100,50	100,48	100,52	100,66	100,90	100,35	100,41	100,37	100,38	100,34	100,27	100,74	100,12	100,31	
июнь	101,20	119,10	119,90	106,00	106,66	101,17	101,10	100,08	101,91	102,55	101,62	100,53	100,80	100,78	100,64	100,28	100,95	100,97	100,60	100,39	100,23	100,89	100,42	100,62	100,19	100,36	100,61	100,49	100,04	100,22	100,69	99,65	100,37	
июль	100,60	110,60	122,39	105,33	105,38	100,72	100,93	100,17	102,82	101,79	100,45	100,72	100,71	100,92	100,46	100,67	100,87	100,51	100,63	100,36	99,99	101,23	100,82	100,49	100,80	100,54	100,07	100,27	100,20	100,35	100,31	99,61	100,63	
август	100,50	108,60	126,00	104,62	104,56	99,79	99,86	103,67	101,16	100,98	100,01	100,09	99,59	100,42	99,86	100,19	100,09	100,36	100,00	100,55	99,76	100,10	100,14	100,24	100,35	100,01	99,46	100,01	99,76	99,96	100,17	99,48		
сентябрь	101,10	111,50	123,00	107,96	104,46	100,33	99,70	138,43	101,48	101,32	100,60	100,40	100,34	100,43	100,25	100,09	100,79	100,80	99,97	100,84	99,96	100,55	100,21	100,65	100,57	100,17	99,85	100,16	99,84	99,93	100,60	100,05		
октябрь	103,50	122,90	119,50	115,00	104,72	101,20	100,17	104,54	101,37	102,11	101,09	101,07	101,00	101,14	100,55	100,28	101,64	100,91	100,00	100,50	100,48	100,46	100,57	100,82	100,74	100,43	100,20	100,35	100,13	100,43	101,11	100,18		
ноябрь	108,90	126,10	116,39	114,61	104,56	101,88	100,61	105,67	101,23	101,52	101,36	101,61	100,96	101,11	100,74	100,63	101,23	100,83	100,29	100,81	100,42	100,34	100,56	101,28	100,75	100,44	100,22	100,50	100,28	100,71	100,96	100,37		
декабрь	112,10	125,20	112,50	116,44	103,20	101,42	100,96	111,61	101,26	101,64	101,60	101,54	101,10	101,14	100,82	100,79	101,13	100,69	100,41	101,08	100,44	100,54	100,51	102,62	100,77	100,40	100,42	100,84	100,36	100,83	100,82	100,82	100,78	
к декабрю предыдущего года																																		
декабрь	260,40	2608,84	939,90	915,14	231,30	121,81	111,03	284,43	136,53	120,18	118,58	115,06	111,99	111,73	110,92	109,00	111,87	113,28	108,80	108,78	106,10	106,57	106,47	111,35	112,91	105,39	102,51	104,26	103,04	104,91	108,39	111,94	103,41 ¹⁾	

S36 =ПРОИЗВЕД(Т23;АВ34;С34;АС23;АС34;АД23;АД25)

Рисунок 10.1. Индексы потребительских цен

Далее алгоритм нахождения индекса перехода балансовой стоимости сводится к следующему: находится индекс прироста стоимости на каждый отчетный период.

Соответственно, для того, чтобы найти индекс изменения стоимости на определенную дату принятия к учету, нужно умножить индексы прироста стоимости с последующего месяца даты принятия к учету этого же года и до даты оценки.

Расчет затрат на замещение объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 10.1. Расчет затрат на замещение объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Балансовая стоимость, руб.	Дата принятия к учету	Индекс изменения стоимости	Затраты на замещение, руб.
1	1438 опор ВЛ 6/10 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками	54 472 258,68	05.11.2008	2,7169	147 995 679,61
2	49 ж/б опор ВЛ 6/10 кВ				
3	6498 опор ВЛ 0,4 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками				
4	942 ж/б опоры ВЛ 0,4 кВ				

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО (НАКОПЛЕННОГО) ИЗНОСА

После того, как завершена оценка затрат на воспроизводство/замещение объекта с учетом строительной готовности, из полученной суммы следует вычесть износ, накопленный зданиями и сооружениями. Четкое понимание рассмотренных далее базовых принципов, связанных с вопросами износа, необходимо при проведении оценки имущества.

Термин «износ», используемый в оценке рыночной стоимости, следует отличать от понятия «износа» в бухгалтерском учете. В бухучете износ – это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без попытки оценить стоимость самого актива. В оценке же износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам.

Износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине». Износ начинается с момента создания улучшений. Здания и сооружения немедленно начинают подвергаться различным видам воздействий и испытывать влияние изменения архитектурных и иных требований, ведущих к функциональному устареванию. Негативное воздействие окружающей среды приводит к старению и ветшанию строительных конструкций.

В затратном подходе фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетического нового здания, по которому проводилась оценка затрат (полной восстановительной стоимости), и проведения различий между ним и оцениваемой



собственностью.

Оценщик может определить величину совокупного износа непосредственно путем осмотра здания и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, используя формулу, учитывающую эффективный возраст и оставшийся срок жизни каждого компонента собственности, а также может рассчитать величину совокупного износа косвенно с использованием подходов с точки зрения доходов или рыночных сопоставлений. Существует три метода, используемые оценщиками для определения степени износа:

1. *Метод разбиения.* При использовании этого метода отдельно определяются физический износ, функциональное и внешнее устаревания. Физический износ и функциональное устаревание подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа/устаревания определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. *Метод срока жизни.* Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. *Метод экстракции, или рыночный метод.* Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных. Этот метод оценки суммы износа заключается в вычитании стоимости объекта, полученной в результате применения рыночного или доходного подходов (или их обоих) из суммы полной стоимости воспроизводства зданий и стоимости земельного участка. Полученная разница и есть полный накопленный износ. Однако такой метод не позволяет провести независимую оценку износа в самом затратном подходе.

Наиболее распространенным при оценке износа недвижимости является метод разбиения, заключающийся в определении отдельно физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов, отражает изменение физических свойств недвижимости со временем, например, дефекты конструктивных элементов. Физический износ включает любое физическое изнашивание здания, от потускневшей краски до разрушения конструкции.

Следует отметить, что физический износ может быть *устранимым и неустранимым*.

Устранимый физический износ - предполагает, что затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Любой недостаток можно исправить, но если при этом затраты превосходят предполагаемые потенциальные выгоды, он считается неустранимым. Данный вид износа включает все необходимые расходы по текущему ремонту, которые ответственный владелец должен выполнить на дату оценки для максимизации прибыли (для минимизации убытков) в том случае, если недвижимость продается.

Физический износ считается *неустранимым*, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту.

Для определения неустранимого физического износа элементы строения подразделяются на две категории: долговременные (с долгим сроком жизни) и быстроизнашиваемые (с коротким сроком жизни).

Быстроизнашиваемыми являются элементы здания, оставшийся срок службы которых короче расчетной экономической жизни здания.

Неустранимый физический износ определяется только для долговременных элементов здания.

К *долговременным элементам здания* относятся такие элементы как: фундаменты, стены, перекрытия и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание – уменьшение стоимости имущества из-за его не соответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-



планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Причиной функционального устаревания может быть как недостатки конструкций и элементов строения, так и их 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.

Измерением величины устранимого функционального устаревания является разница между потенциальной стоимостью здания на момент оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без них.

Если устаревание устранимо, но связано с отсутствием какого-либо элемента, то износ измеряется разницей между затратами на его установку на оцениваемом объекте и затратами на его установку на новом сооружении. В этом случае стоимость воспроизводства здания, не обладающего этим элементом, не снижается; однако дополнительные затраты на устранение данного недостатка принимаются во внимание. Если устранимый недостаток вызван наличием устаревшего элемента, то величина устранимого функционального устаревания измеряется затратами на его замену.

Когда функциональное устаревание вызвано избытком (также называемым «сверхдостаточностью»), полная стоимость воспроизводства «сверхдостаточности» будет рассматриваться как функциональное устаревание. Этот избыток вычитается из полной стоимости воспроизводства для получения стоимости объекта. Следует быть осторожным, чтобы не учесть износ дважды. Поскольку по рассматриваемому избыточному элементу уже был начислен физический износ, то поправкой на функциональное устранимое устаревание будет лишь часть избытка, оставшаяся после вычета физического износа.

Неустранимое функциональное устаревание, вызванное каким-либо недостатком, обычно измеряется потерями в сумме ренты. Элементы зданий с неустранимым функциональным устареванием можно подразделить на две группы: уменьшение стоимости из-за характеристик, связанных с избытком или недостаточностью качественных характеристик данного элемента. Недостатки связаны с факторами несоответствия внешнего или внутреннего оформления зданий, т.е. факторами, которые не отвечают текущим требованиям рынка. Величину данного вида устаревания можно установить путем определения величины потерь от арендной платы при сдаче в аренду данных помещений, умноженных на мультипликатор валовой месячной арендной платы (МВР), характерной для такого типа недвижимости.

Вторым типом неустранимого функционального устаревания является наличие избыточных потребительских качеств недвижимости (сверхадекватность). Вероятно, только небольшому количеству объектов недвижимости присущ данный вид устаревания. Количество «излишних элементов» обычно увеличивается с возрастом недвижимости, т.к. ее обитатели обычно приспособливают помещения к собственному стилю жизни. Избыточные элементы недвижимости представляют собой не только элементы, привнесенные в период владения недвижимостью, но и различные изначальные компоненты, которые не добавляют дополнительной стоимости объекту недвижимости, превышающей издержки по их установке.

Почти все "излишества" в планировке и оформлении зданий практически неустранимы. В случае доходной недвижимости такие элементы здания приходится иногда разрушать для того, чтобы избежать дополнительных эксплуатационных расходов. "Излишества" также измеряются в денежном выражении, как и недостатки в случае использования метода рыночных сопоставлений, т.е. отыскивая увязанные пары объектов недвижимости, проданных недавно на рынке. Если разница в величине арендной платы может быть вызвана избыточными потребительскими качествами, то она может капитализироваться с целью определения разницы в стоимости



недвижимости, вызванной наличием "излишеств". Разница между привносимой стоимостью и издержками по установке какого-либо элемента (без учета других видов износа), будет классифицироваться как мера функционального устаревания.

Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

– с отношением поэтажной площади здания к площади участка и с конкретным расположением построек. Коэффициент отношения площади здания к площади участка измеряет интенсивность использования земли. Если данная плотность застройки не соответствует варианту наиболее эффективного использования участка, то может иметь место функциональное устаревание;

– с расположением зданий и сооружений на участке. Здания, расположенные неправильно, например не имеющие удобного входа и выхода или не открытые со стороны шоссе в том случае, когда это желательно, являются причиной функционального устаревания;

– с отношением общей площади внутренних помещений к полезной площади и т.д.

Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость зданий и сооружений. Здание, которое во многих отношениях не соответствует духу времени, может не собрать рентного дохода, достаточного для покрытия операционных расходов. В этом случае наиболее обоснованным решением будет его снос.

Внешнее устаревание (экономическое устаревание) – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Экономическое устаревание всегда считается неустранимым.

Физический износ и функциональное устаревание определяются состоянием самого объекта, внешнее устаревание – воздействием окружающей среды. При этом функциональное и внешнее устаревания выражаются еще и в недоиспользовании производственных площадей в результате сокращения реальных производственных мощностей по отношению к проектной мощности вследствие внутренних технических (функциональное устаревание) и/или внешнеэкономических (внешнее устаревание) причин.

Расчет обесценения, вызванного физическим износом

В настоящей оценке общий физический износ в процентном выражении определен оценщиком нормативным методом без разбивки на устранимый и неустраняемый физический износ. Данная методика не предусматривает деления физического износа на устранимый и неустраняемый. Основным способом установления физического износа зданий, сооружений является определение величины физического износа конструктивных элементов исходя из их технического состояния, т.е. устанавливается процент физического износа каждого элемента.

Характеристика физического износа определена по шкале в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

Таблица 10.2. Критерии физического износа

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся сооружение в отличном состоянии	До 5
Очень хорошее	Практически новое сооружение, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации сооружение, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации сооружение, требующее некоторого ремонта или замены	36-60



Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
	мелких отдельных частей	
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации сооружение, пригодное для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации сооружение, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов	81-90
Непригодное к применению	Сооружение, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100

По данным визуального осмотра состояние объекта оценки определено как «Удовлетворительное», физический износ принят в размере 48% (среднее значение из диапазона «36-60»).

Расчет внешнего устаревания

Экономическое устаревание – снижение стоимости объекта, обусловленное внешними относительно объекта факторами: изменением рыночной ситуации, накладываемыми сервитутами на определенное использование недвижимости, возможным изменением в законодательстве государства или региона и пр. Данный вид устаревания обусловлен также местоположением объекта и сопровождается в глазах потенциального покупателя снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены объекта из-за изменений в рыночном окружении.

На дату проведения оценки не были выявлены факторы внешнего устаревания.

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам

Таблица 10.3. Шкала экспертных оценок для определения функционального износа

Индекс	Диапазон значений функционального износа, %	Характеристика состояния
А	0	Соответствует лучшим мировым образцам. Вполне вписывается в современный технологический процесс.
Б	5-10	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей.
В	15-35	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей.
Г	40-70	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя значительно устаревшей.
Д	75-100	Безнадежно неконкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс (не нужно в принципе в рамках используемой технологии).

Из анализа состояния объекта оценки и представленной таблицы, следует вывод, что функциональное устаревание для объекта оценки не выявлено.

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



$$D = \left(1 - \left(1 - \frac{D_{\text{физ}}}{100\%} \right) \times \left(1 - \frac{D_{\text{фун}}}{100\%} \right) \times \left(1 - \frac{D_{\text{вн}}}{100\%} \right) \right) \times 100\%$$
, где:

D – общий (накопленный) износ, %;

$D_{\text{физ}}$ – физический износ, %;

$D_{\text{фун}}$ – функциональное устаревание, %;

$D_{\text{вн}}$ – внешнее устаревание, %.

Так как функциональное и внешнее устаревания объекта оценки не выявлены, общий (накопленный) износ будет равен физическому.

Таблица 10.4. Итоговая стоимость замещения объекта оценки

Показатель	Значение
Восстановительная стоимость (стоимость замещения), руб.	147 995 679,61
Физический износ строения, %	48
Внешнее устаревание, %	0
Функциональное устаревание строения, %	0
Общий (накопленный) износ, %	48
Стоимость строения, полученная в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.	76 957 753,40

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость, в соответствии с выше определенным порядком расчета, определяется как рыночная стоимость затрат на строительство за «минусом» общего накопленного износа:

Таблица 10.5. Расчет рыночной стоимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	1438 опор ВЛ 6/10 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками	76 957 753,40
2	49 ж/б опор ВЛ 6/10 кВ	
3	6498 опор ВЛ 0,4 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками	
4	942 ж/б опоры ВЛ 0,4 кВ	

10.2.2. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 11 ФСО V).

Согласно п. 12 ФСО V, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Проведенный анализ денежного потока, получаемого арендодателем от сдачи имущества в аренду, в ходе проведения оценки нежилой недвижимости, показывает, что реальная стоимость недвижимости значительно превышает денежный поток, получаемый от его использования. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая



прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объектом оценки. Исходя из вышеприведенного расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом не производится. Для определения рыночной стоимости размещения волоконной оптической линии связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач применяется доходный подход.

10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

В силу выше указанных причин расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом не произведен.

Однако доходный подход применен для рыночной стоимости размещения волоконной оптической линии связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач.

В соответствии с целью проведения настоящей оценки в рамках настоящего Отчета оценщиками наряду с определением рыночной стоимости оцениваемого объекта определялась величина рыночной стоимости размещения.

В настоящем Отчете рыночная стоимость размещения волоконной оптической линии связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач (рыночная стоимость арендной платы за пользование объектом оценки) рассчитывается как процент от рыночной стоимости. Основанием для определения процента от рыночной стоимости объекта оценки является следующее предположение: для собственника доход от предоставления объекта оценки в целях размещения волоконной оптической линии связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач (далее – аренда) должен быть равен доходу, который может быть получен от продажи объекта по рыночной стоимости с последующим вложением вырученных средств в активы, доходность которых сравнима с доходностью оборудования.

Таким образом, расчет рыночной стоимости размещения волоконной оптической линии связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач (рыночная стоимость арендной платы за пользование объектом оценки), производится по следующей формуле:

$$A = C_{он} \times K_о, \text{ где}$$

A – величина годовой рыночной арендной платы.

$C_{он}$ – рыночная стоимость объекта движимого имущества.

$K_о$ – коэффициент, отражающий доходность рынка.

РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации в настоящем Отчёте определяется по методу кумулятивного построения, или метод суммирования. Суть метода состоит в том, что ставка дисконтирования определяется как сумма так называемой безрисковой ставки, надбавки за риск вложения в недвижимость, надбавки за низкую ликвидность вложения и надбавки за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка принимается на уровне 12,0%, что совпадает с ключевой ставкой на дату оценки (www.cbr.ru).



КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА

с 15.08.2023

12,00%

Рисунок 10.2. Ставка Центрального Банка Российской Федерации по состоянию на дату оценки

Надбавка за риск вложения в недвижимость находится в диапазоне от 0 до 5% и является компенсацией инвестора за рискованность вложений в недвижимость и учитывает в том числе, надежность арендатора объекта недвижимости. Риски инвестиций в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму — статичные и динамичные.

На рынке, в целом, преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной, приносящей доход, недвижимости может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, закрытие промышленного предприятия, на которое приходится значительная часть региональной занятости, введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и/или установление ограничений на уровне арендной платы.

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

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

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

Расчет надбавки за риск вложения определялся по нижеприведенной таблице.

Таблица 10.6. Расчет надбавки за риск вложения в недвижимость

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный										
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Финансовые проверки	Динамичный		1								



Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ускоренный износ здания	Динамичный										
Действия сопутствующих фирм	Динамичный		1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный										
Неэффективный менеджмент	Динамичный			1							
Криминогенные факторы	Динамичный	2	3	1	0	0	0	0	0	0	0
Количество наблюдений	-	2	6	3	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	-	1									
Сумма	-	11									
Количество факторов	-	10									
Средневзвешенное значение	-	1,1									

Исходя из анализа рыночной ситуации, Оценщики принимают величину надбавки за риск в размере величины 1,1 %.

Надбавка за инвестиционный менеджмент в диапазоне от 0 до 5%. Управление инвестициями в недвижимость требует определенных усилий (например, выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, ведение налоговой отчетности и т.п.), поэтому эти усилия инвестора должны быть компенсированы путем включения надбавки за инвестиционный менеджмент.

Одним из основополагающих показателей на рынке недвижимости является премия за инвестиционный менеджмент. Премия за инвестиционный менеджмент отражает тот факт, что более рискованные и сложные инвестиции требуют более компетентного управления. Надбавка за необходимость управления была принята на основании процентных ставок за управление капиталом, взимаемых наиболее надежными Управляющими компаниями по предоставленным в доверительное управление средствам, инвестируемым в недвижимость через закрытые паевые инвестиционные фонды.

Премия за инвестиционный менеджмент принята в размере 2%.

Надбавка за низкую ликвидность вложения в диапазоне от 0 до 5%. Это компенсация за обычно длительную рыночную экспозицию объекта недвижимости при продаже или за время, необходимое на поиск нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

На наш взгляд, целесообразно использовать поправку на ликвидность на уровне депозитной ставки в Сбергательном банке РФ (как одном из наиболее надежных банков), учитывающую альтернативное вложение капитала на срок, условно равный экспозиции объекта.

$$R_{\text{ликв.}} = (D / 12) n, \text{ где}$$

D — безрисковая ставка

n — срок возможной экспозиции объекта, исходя из его ликвидности

Исходя из того, что средний срок экспозиции коммерческих объектов недвижимости в городе Тавда составляет 3-10 месяцев, а также, учитывая, состояние и ликвидность объекта оценки, принимаем срок экспозиции равным 3 месяца, что соответствует среднему значению срока экспозиции подобных объектов недвижимости. Таким образом, поправку на ликвидность $R_{\text{ликв.}}$ мы принимаем равной 3% ($12,0/12 \times 3$).

Вторая составляющая ставки капитализации – ставка возмещения капитала Csff. Ставка возмещения капитала основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость. Процесс возврата основной суммы капитала, зависит от динамики изменения стоимости актива во времени, что определяется, например, при его продаже. Актив вследствие износа, может терять свою стоимость, или повышать стоимость из-за инфляции.

Существует три варианта прогнозируемого изменения стоимости капитала:



1. Изменение стоимости основной суммы инвестиций не прогнозируется, возмещение капитала происходит из стоимости актива на величину первоначальных инвестиций при его перепродаже;

2. Когда ожидается, что стоимость вложенного капитала (основной суммы) уменьшится, часть или вся сумма возмещаемых инвестиций должна быть получена из текущего дохода, поэтому коэффициент капитализации текущего дохода должен включать как доход на инвестиции, так и возмещение ожидаемой потери.

Существует три способа возмещения инвестируемой суммы:

— прямолинейный возврат капитала (метод ринга): предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями;

— возврат капитала по фонду возмещения и ставки дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что доход поступает в виде простого постоянного аннуитета и дисконтируется одной нормой дисконта. Основной предпосылкой является допущение о том, что величина аннуитета соответствует полному возврату начальных инвестиций и получению дохода на капитал в течение времени поступления аннуитета;

— возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хосвальда) отличается от метода Инвуда тем, что формирование фонда возмещения происходит не по норме процента на инвестиции, а по безрисковой ставке. Основной предпосылкой является то, что реинвестирование может быть не таким прибыльным как начальные инвестиции и, следовательно, повторному вложению денег присущ большой риск.

3. Прогнозируется повышение стоимости капитала, когда ожидается повышение стоимости вложенного капитала.

Фактор фонда возмещения будет рассчитываться с помощью программного продукта «Excel» с учетом ставки дохода на инвестиции и допущения о владении собственностью объекта в течение 8 лет.

Расчет фактора фонда возмещения осуществляется по формуле:

$$SFF = \frac{i}{(1 + i)^n - 1}$$

где i — ставка дохода на инвестиции

n — количество периодов начисления

Ниже приведен расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения:

Таблица 10.7. Расчет ставки капитализации для единого объекта движимого имущества

Компонент ставки	Величина ставки, %
Безрисковая ставка	12
Премия за вклад в недвижимость	1,1
Риск за инвестиционный менеджмент	2
Риск низкой ликвидности вложения	3,00
Ставка возврата капитала, %	8,13
Коэффициент капитализации, % (с учетом округления)	26,2

Таким образом, стоимость размещения, в соответствии с формулой составит:

$$A = C_{он} \times K_{\partial} = 76\,957\,753,40 \times 26,2\% = 20\,162\,931,39 \text{ руб. без учета НДС в год.}$$

Рыночная стоимость размещения волоконной оптической линии связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач (рыночная стоимость арендной платы за пользование объектом оценки в месяц) составляет:

$$A_{мес} = A_{год}/12 = 20\,162\,931,39 / 12 = 1\,680\,244,28 \text{ руб. без учета НДС в месяц.}$$



Рыночная стоимость размещения волоконной оптической линии связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач (рыночная стоимость арендной платы за пользование объектом оценки в месяц) за 1 единицу имущества (1 (одну) опору) составляет:

$$A = A_{\text{мес}} / \text{кол-во}_{\text{опор}} = 1\ 680\ 244,28 / 8\ 927 = 188,22 \text{ руб. без учета НДС в месяц за 1 единицу.}$$

В результате оценки рыночная стоимость размещения оптоволоконных линий связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач на 1 (одной) опоре в месяц с учетом ограничительных условий, сделанных допущений, без учета НДС на дату оценки составляет:

188,22

(Сто восемьдесят восемь) рублей 22 копейки

10.2.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 4 ФСО V).

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

10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

Рынок объектов, сопоставимых с объектом оценки, отсутствует.

10.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

В силу выше указанных причин расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не произведен.



11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов.

11.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Рассчитав величину рыночной стоимости для Объекта оценки и рыночную стоимость размещения оптоволоконных линий связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач, Оценщику необходимо решить задачу выбора между альтернативными значениями величины рыночной стоимости, тем более что величины эти отличаются друг от друга.

В рамках настоящей оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки использовался затратный подход. В связи с тем, что в рамках данного подхода был собран достаточный массив данных и проведены соответствующие корректировки, было принято решение присвоить использованному подходу удельный вес равный 1,0.

Таблица 11.1. Согласование результатов оценки объекта оценки

Подходы к оценке	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость, руб.
Затратный подход	76 957 753,40	1,0	76 957 753,40
Доходный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	Не применялся	-	-
Согласованная рыночная стоимость, руб.	76 957 753,40		

В рамках настоящей оценки для определения рыночной стоимости размещения оптоволоконных линий связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач использовался доходный подход. В связи с тем, что в рамках данного подхода был собран достаточный массив данных и проведены соответствующие корректировки к аналогам, было принято решение присвоить использованному подходу удельный вес 1,0.

Таблица 11.2. Согласование результатов оценки объекта оценки

Наименование	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Согласованная рыночная стоимость, руб.
Рыночная стоимость размещения волоконной оптической линии связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач, руб.	Не применялся	1 680 244,28	Не применялся	1 680 244,28
В том числе:				
Рыночная стоимость размещения оптоволоконных линий связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач на 1 (одной) опоре	Не применялся	188,22	Не применялся	188,22

11.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки

В результате оценки рыночная стоимость Объекта оценки с учетом ограничительных условий, сделанных допущений, на дату оценки составляет:



Таблица 11.3. Итоговая величина рыночной стоимости элемента объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость размещения волоконной оптической линии связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач, руб.
				Без учета НДС
1	1438 опор ВЛ 6/10 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками	РФ, Свердловская область, г. Тавда	76 957 753,40	1 680 244,28
2	49 ж/б опор ВЛ 6/10 кВ			
3	6498 опор ВЛ 0,4 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками; 942 ж/б опоры ВЛ 0,4 кВ, адрес (местоположение) объекта: РФ, Свердловская область, г. Тавда.			
4	942 ж/б опоры ВЛ 0,4 кВ			

В результате оценки рыночная стоимость размещения оптоволоконных линий связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач на 1 (одной) опоре в месяц с учетом ограничительных условий, сделанных допущений, без учета НДС на дату оценки составляет:

188,22

(Сто восемьдесят восемь) рублей 22 копейки

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (в соответствии со ст. 12 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Оценщик

Дата составления отчета: 09 августа 2023 г.


Н. А. Скрипник



ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 5528/23

Об оценке объекта оценки: стоимость размещения волоконной оптической линии связи (ВОЛС) на опорах воздушных линий электропередач: 1438 опор ВЛ 6/10 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками, 49 ж/б опор ВЛ 6/10 кВ, 6498 опор ВЛ 0,4 кВ в деревянном исполнении с ж/б приставками; 942 ж/б опоры ВЛ 0,4 кВ, адрес (местоположение) объекта: РФ, Свердловская область, г. Тавда.



ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ОЦЕНКИ
Фотографии объекта оценки





Документы, предоставленные Заказчиком

1

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 29АС электрических сетей

г. Тавад

«02» октября 2019г.

Муниципальное унитарное предприятие Тавдинского городского округа «Тавдинское ремонтно-техническое предприятие с базой по материально-техническому снабжению» (МУП ТПО «РПТС») в лице директора Елисеева Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Горэнерго» в лице директора Некрасова Андрея Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование имущество: объекты электрических сетей (далее по тексту – Объект аренды или Имущество), в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору.
Арендатор обязуется принять Объект аренды и использовать его по целевому назначению.

1.2. Целевое назначение: оказание потребителям услуг по передаче электрической энергии (мощности), технологическому присоединению потребителей, монтаж и эксплуатация энергообъектов. Изменение целевого назначения Объекта аренды в одностороннем порядке не допускается.

1.3. Срок действия настоящего договора 20 лет: с «01» января 2020 года по «31» декабря 2040 года включительно.

1.4. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

1.5. Передача Объекта аренды Арендодателем и принятие его Арендатором осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами. Передаточный акт является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.6. Обязательство Арендодателя передать Объект аренды считается исполненным после предоставления его Арендатору во владение и пользование и подписания сторонами передаточного акта.

1.7. Уклонение одной из сторон от подписания передаточного акта рассматривается как отказ соответственно Арендодателя от исполнения обязанности по передаче Объекта аренды, а Арендатора от принятия Объекта аренды.

2. ПРАВА СТОРОН.

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Осуществлять контроль за исполнением Арендатором условий настоящего договора, а также за состоянием, сохранностью и использованием переданного в аренду Объекта аренды.

2.1.2. Досрочно расторгнуть договор по основаниям и в порядке, предусмотренных законом и настоящим договором.

2.2. Арендатор имеет право:

2

2.2.1. Досрочно расторгнуть договор по основаниям и в порядке, предусмотренных законом и настоящим договором.

2.2.2. Производить за счет собственных средств отдельные улучшения Объекта аренды. Отдельные улучшения становятся собственностью Арендатора.

2.2.3. С согласия Арендодателя, выраженного в письменной форме, производить за счет собственных средств улучшения Объекта аренды, не отделимые без вреда для имущества. Стоимость неотделимых улучшений Объекта аренды возмещению Арендатору не подлежит.

2.2.4. Осуществлять мероприятия по эксплуатации, техническому обслуживанию, осуществлению технологического присоединения и иные мероприятия, производимые в рамках исполнения настоящего Договора, в том числе с привлечением третьих лиц.

2.2.5. В соответствии с требованиями правил технической эксплуатации арендуемого имущества самостоятельно определять периодичность, объемы, сроки и стоимость работ по обслуживанию арендуемого имущества, осуществлению текущих ремонтов, проверок и испытаний арендуемого имущества.

2.2.6. При добросовестном выполнении всех обязательств по Договору ходатайствовать в письменной форме перед Арендодателем за 1 месяц до окончания срока настоящего Договора о заключении договора аренды на новый срок.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Объект аренды Арендатору в течение пяти рабочих дней с момента подписания настоящего договора сторонами по передаточному акту.

3.1.2. В течение пяти рабочих дней с момента принятия решения о расторжении, прекращении действия договора, принять Объект аренды от Арендатора по передаточному акту. При этом договор считается расторгнутым с момента подписания сторонами передаточного акта.

3.1.3. Принять в собственность неотделимые улучшения арендованного имущества, произведенные Арендатором с согласия Арендодателя, выраженного в письменной форме.

3.1.4. В течение одного месяца рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения целевого назначения Объекта аренды.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Принять Объект аренды от Арендодателя в течение пяти рабочих дней с момента подписания договора сторонами по передаточному акту.

3.2.2. Эксплуатировать Объект аренды в целях и порядке, которые установлены договором аренды, оказывать потребителям услуги с использованием Объекта аренды в соответствии с целевым назначением.

3.2.3. Вносить Арендодателю арендную плату в объеме и в сроки, которые предусмотрены разделом 4 Договора.

3.2.4. Поддерживать Объект аренды в исправном состоянии, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт, нести расходы на его содержание. Капитальный ремонт имущества производится Арендатором за счет собственных средств, а также за счет средств Арендодателя. Капитальный ремонт за счет средств Арендодателя производится в пределах сумм, предусмотренных муниципальными программами.

3.2.5. Не производить перепланировок без письменного разрешения Арендодателя.

3.2.6. Не производить демонтаж, списание, переоборудование Объекта аренды без письменного согласования с Арендодателем.

3

3.2.7. Обеспечить сохранность и эксплуатацию Объекта аренды в соответствии с установленными техническими требованиями.

3.2.8. Соблюдать санитарные правила и гигиенические нормативы, а также правила пожарной безопасности при эксплуатации Объекта аренды. Обеспечивать чистоту и порядок на прилегающей территории. Обеспечивать содержание и уборку прилегающей территории. Обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций Объекта аренды.

3.2.9. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

3.2.10. При прекращении договора аренды по истечении его срока или досрочном расторжении в случаях, предусмотренных законом или договором, передать Арендодателю в течение пяти рабочих дней по передаточному акту Объект аренды в том состоянии, в котором его получил с учетом нормального износа со всеми произведенными улучшениями.

3.2.11. При намерении отказаться от договора и вернуть переданное ему имущество письменно сообщить об этом намерении Арендатору не позднее, чем за месяц до расторжения Договора.

3.2.12. Разрешать уполномоченным представителям Арендодателя проводить осмотр Объекта аренды в соответствии с условиями, установленными договором аренды.

3.2.13. В случаях реорганизации, изменения наименования, места нахождения, банковских реквизитов Арендатора, не позднее чем, через 10 дней письменно уведомить об этом Арендодателя.

3.2.14. Немедленно извещать Арендатора о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту аренды ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Объекта аренды.

3.2.15. Обеспечить бесперебойное функционирование имущества в целях предоставления качественных услуг потребителям Тавдинского городского округа.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Арендная плата в месяц составляет 335 601 (Триста тридцать пять тысяч шестьсот) рублей 00 копеек без учета НДС.

Размер арендной платы может изменяться в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Цена заключенного договора аренды не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

В случае изменения арендной платы Арендодатель не менее чем за месяц направляет заказаным письмом с уведомлением Арендатору расчет размера арендной платы (уведомление об увеличении арендной платы с приложением расчета), подписанный Арендодателем, который является обязательным для Арендатора. Стороны условились, что обязанность по уплате арендной платы с учетом изменений ее размера возникает у Арендатора с месяца, следующего за месяцем, в котором истекает год пользования Объектом аренды, независимо от даты получения уведомления об увеличении арендной платы с приложением расчета.

4

4.2. Арендная плата перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя по действующим реквизитам исходя из фактического количества дней владения Имуществом Арендатором.

4.3. Арендатор обязан перечислять арендную плату до 10 числа месяца, следующего за расчетным. Датой исполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы считается дата зачисления денежных средств на счет Арендодателя.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы по настоящему договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 процента с просроченной суммы за каждый день просрочки.

5.3. В случае сдачи Арендатором Объекта аренды в субаренду без согласия Арендодателя Арендатор уплачивает штраф в размере месячной арендной платы.

5.4. В случае, если Арендатор произвел улучшения Объекта аренды, не отделимые без вреда для объекта, а также реконструкцию или перепланировку без согласия Арендодателя, Арендатор уплачивает штраф в размере месячной арендной платы.

5.5. В случае просрочки исполнения обязательства по освобождению Объекта аренды, предусмотренного настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,5 процента за каждый день просрочки.

5.6. Уплата штрафа и пеней не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по настоящему договору или устранения нарушений.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.

6.1. Вносимые в договор изменения и дополнения рассматриваются сторонами в течение 30 дней и оформляются дополнительным соглашением, за исключением изменения размера арендной платы по договору.

6.2. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон. Сторона, имеющая намерения досрочно расторгнуть Договор, обязуется предупредить вторую сторону о своем намерении в письменном виде не менее чем за один месяц.

6.3. По требованию Арендодателя договор может быть расторгнут досрочно судом в случаях, когда Арендатор:

6.3.1. пользуется Объектом аренды с существенным нарушением условий договора или назначения Объекта либо с неоднократными нарушениями;

6.3.2. существенно ухудшает состояние Объекта аренды;

6.3.3. более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату (существенное нарушение сроков внесения арендной платы);

6.3.4. не производит текущего и капитального ремонта Объекта аренды в разумные сроки;

6.3.5. запрещает, воспрещает, воспрещает представителям Арендодателя осуществлять в соответствии с условиями настоящего Договора осмотр Объекта аренды два и более раз в течение срока действия Договора;

6.3.6. прекращает электроснабжение на сроки, превышающие установленные Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением



5

Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. №354, сроки по причинам, зависящим от Арендатора.

6.4. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

6.5. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

6.5.1. Арендодатель не предоставляет пользование Объектом в соответствии с условиями договора или назначением Объекта аренды;

6.5.2. Переданный Арендатору Объект аренды имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта аренды или проверки его при заключении договора;

6.5.3. Объект аренды в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

6.6. При прекращении настоящего договора Объект аренды должен быть возвращен Арендатором Арендодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, по передаточному акту, подписываемому сторонами.

6.7. В случае, если при прекращении договора аренды Арендатор не возвращает Объект аренды или возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки и возмещения причиненных убытков.

7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

7.1. Государственная регистрация настоящего Договора производится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (орган регистрации).

7.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Заявление о государственной регистрации Договора и прилагаемые к нему документы должны быть направлены в орган регистрации в срок не позднее пяти рабочих дней с даты подписания Договора.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим гражданским законодательством.

8.2. Спору, возникающие при исполнении настоящего договора, стороны разрешают путем переговоров. При невозможности разрешения спорных вопросов стороны обращаются в Арбитражный суд Свердловской области.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- 9.1. Перечень имущества, передаваемого по настоящему Договору (Приложение №1);
- 9.2. Передаточный акт (Приложение №2).

6

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

МУП ТГО «РТПС»

юридический адрес:

623950, Свердловская область, г. Тавда, ул.

Куйбышева, д. 16

ИНН/КПП 6634001750/667601001

банковские реквизиты:

ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург,

р/с 40602810462310000006

к/с 30101810900000000795

БИК 046577795

АРЕНДАТОР

ООО «Горэнерго»

юридический адрес:

623950, г. Тавда, Свердловской области,

ул. Куйбышева, 1А,

ИНН/КПП 6634010070/667601001

банковские реквизиты:

ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург, ул.

Куйбышева, 95

р/с 40702810762310000020

к/с 30101810900000000795

БИК 046577795

/ Елисеев В.И.

/ А.В. Некрасов





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Приложение №1
к Договору №29АС от "02" октября 2019г.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование	Адрес
1.	66.27.0000000.2804	Соружения МПП 1501 "Карьер"	Свердловская область, Тавдинский район, п. Карьер, ул. Рабочая, 7
2.	66.27.1102065.89	Здания и сооружения ТП 1427 "Фанерщиков"	Свердловская область, г. Тава, ул. Фанерщиков, д.7
3.	66.27.0000000.2820	Соружения МПП 1485 "Нефтебаз"	Свердловская область, г. Тава, ул. Магrossoв, д.19
4.	66.27.0000000.2798	Здания и сооружения ТП 1493 "Насосная ТП"	Свердловская область, г. Тава, ул. Беловорская, №38
5.	66.27.0000000.2797	Электроэнергетический комплекс КТП 1517 "РММ"	Свердловская область, Тавдинский район, п. Азна, ул. УЖД
6.	66.27.1102015.85	Здания и сооружения ТП 1459 "Мелорация"	Свердловская область, г. Тава, ул. Центральная, 1а
7.	66.27.1102016.143	Электроэнергетический комплекс КТП 1443 "Теминул"	Свердловская область, г. Тава, ул. Лесопильщиков, д.15
8.	66.27.0000000.2799	Здания и сооружения ТП 1415 "ЦРП"	Свердловская область, г. Тава, ул. Сенная, д.4Б
9.	66.27.1601001.365	Здание трансформаторной подстанции. Назначение: нежилое. Площадь: общая 41 кв. м. Литера: В	Свердловская обл., Тавдинский район, с/г. городище, ул. Гагарина, д.83
10.	66.27.0000000.2792	Электрические сети. Назначение: производственное. Протяженность 5413м	Свердловская обл., Тавдинский район, п. Карабаша, воздушная линия 0,4кВ от ТП №2 Глинка (ул. Глинка) фидер №4, фидер №2, фидер №3, фидер №4, фидер №5, фидер №6
11.	66.27.0000000.2791	Электрические сети. Назначение: производственное. Протяженность 2910м	Свердловская обл., Тавдинский район, п. Карабаша, воздушная линия 0,4кВ от ТП №1 Гагарина (ул. Победы) фидер №1, фидер №2, фидер №3
12.	66.27.0102005.43	Электрические сети. Назначение: производственное. Протяженность 818м	Свердловская область, Тавдинский район, п. Карабаша, воздушная линия 0,4кВ от ТП №4 ст. Лобазика фидер №1
13.	66.27.0000000.2789	Электрические сети. Назначение: производственное. Протяженность 3198м	Свердловская обл., Тавдинский район, п. Карабаша, воздушная линия 10кВ от ПС-110/10кВ Карабаша до ТП №1 Гагарина (ул. Победы), до ТП №2 Глинка (ул. Глинка), до ТП №3 Большая (ул. Студенческая), до ТП №4 ст. Лобазика
14.	66.27.0000000.2790	Электрические сети. Назначение: производственное. Протяженность 2645м	Свердловская обл., Тавдинский район, п. Карабаша, воздушная линия 0,4кВ от ТП №3 Большая (ул. Студенческая) фидер №1, фидер №2, фидер №3
15.	66.27.1102020.505	Сельскохозяйственная техника. Назначение: производственное. Протяженность 403м	Свердловская область, Тавдинский район, п. Карабаша, воздушная линия 0,4кВ от ТП №4 ст. Лобазика фидер №1
16.	66.27.0000000.2493	Литера 4	Свердловская область, г. Тава, ул. Рабочая, д.10
17.	66.27.1102019.135	Литера 4	Свердловская обл., г. Тава, ВЛ 10кВ от ПС "Карьер" 110 ф. "Карьер" Сельскохозяйственная техника от ст. 123 до ст. 118
18.	66.27.0000000.2497	Литера 4	Свердловская обл., г. Тава, ВЛ 10кВ от ПС "Карьер" 110 ф. "Карьер" Сельскохозяйственная техника от ст. 123 до ст. 118
19.	66.27.1102019.135	Литера 4	Свердловская обл., г. Тава, ВЛ 10кВ от ПС "Карьер" 110 ф. "Карьер" Сельскохозяйственная техника от ст. 123 до ст. 118
20.	66.27.0000000.2497	Литера 4	Свердловская обл., г. Тава, ВЛ 10кВ от ПС "Карьер" 110 ф. "Карьер" Сельскохозяйственная техника от ст. 123 до ст. 118

Приложение № 2
к договору № 29АС аренда
электрических сетей
от «02» октября 2019г.

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

г. Тава « _____ » _____ 2019г.

Настоящий акт составлен на основании договора аренды электрических сетей от «02» октября 2019г. №29АС, заключенного между Муниципальным унитарным предприятием Тавдинского городского округа «Тавдинское ремонтно-техническое предприятие с базой по материально-техническому снабжению» в лице Елсеева В.И. действующего на основании Устава, с одной стороны, и обществом с ограниченной ответственностью «Горэнерго» в лице Некрасова А.В., действующего на основании Устава, с другой стороны.

В соответствии с п. 1.5. и п. 3.1.1. указанного договора Муниципальное унитарное предприятие Тавдинского городского округа «Тавдинское ремонтно-техническое предприятие с базой по материально-техническому снабжению» передает, а общество с ограниченной ответственностью «Горэнерго» принимает Имущество, перечень которого указан в приложении к Договору (Приложение №1).

Объект аренды отвечает его назначению и условиям заключенного сторонами договора аренды.

Объект аренды передан:

Директор МУП ТГО «РТИС»

В.И. Елсеев

В.И. Елсеев

Объект аренды принят:

Директор ООО «Горэнерго»

А.В. Некрасов

А.В. Некрасов





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

**Общество с ограниченной ответственностью
« ГОРЭНЕРГО »**

623950 Свердловская обл. г. Тавда, ул. Куйбышева, 1А тел. (34360) 9-94-94
ИНН 6634010070 КПП 667601001 ОКПО 95791719 ОГРН 1069634003713
Р/сч 40702810762310000020 в ОАО «УБРиР» г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, 95
к/сч. 301018109000000795 БИК 046577795

Исх. № 3/2 от 18.07.2023 г.

Директору
ООО «Центра экономического содействия»
Срипник Н.А.

СПРАВКА

Дана ц том, что балансовая стоимость электросетевого имущества по договору аренды №29АС от 02.10.2019г., на 01.06.2023 г. составляет 50 107 229,85 рублей.

Зам.директора ООО «Горэнерго»

С.В. Волкова



Документы на осуществление оценочной деятельности

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Скрипник Надежды Анатольевны

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что Скрипник Надежда Анатольевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 01.02.2022 года, за регистрационным № 1524

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

КА № 021199-1 «Оценка недвижимости» от 11.06.2021 года

КА № 035016-2 «Оценка движимого имущества» от 07.06.2023 года

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21.06.2023 года.

Дата составления выписки 21.06.2023 года.

Исполнительный директор Ассоциации «МСО»



М.П.

Е.А. Чешева



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ПОЛИС № 1523 РЛ 0029

страхования от ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

г. Тюмень

26 июля 2023 г.

Акционерное общество "Страховое общество публичного страхования" (АО "СОСАЗ"), действующее в соответствии с Уставом, и лице Директора Тюменского филиала Селезневой Ольги Николаевны, действующее на основании лицензии № Ф-70/23 от 16.02.2023 г., с одной стороны,

Степанин Надежда Анатольевна (14.04.1978 г., паспорт: серия 7123 № 779331, выдача УМВД России по Тюменской области 05.05.2023, код подразделения 720-002, адрес регистрации: Тюмень, ул. Попова, д. 105, корп. 5 кв. 38, индивидуальное жилищное строительство "Строитель", с другой стороны (далее вместе - Стороны), на основании Заявления № 18, датированного 18 июля 2023 г. (Приложение 2) и в соответствии с Правилами страхования от ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее - Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования

Объектом страхования является имущественный интерес, связанный с исполнением обязанностей оценщика (Страхователя) по обязательству, возникающему вследствие причинения ущерба, указанного в договоре по предоставлению оценок, а также третьим лицам.

Страхователь является членом Саморегулируемой Ассоциацией «Межрегиональный союз оценщиков».

2. Выгодоприобретатели

Заказчиком, заключившим договор на проведение оценки, и/или третья лица, которые имеют право причинить ущерб вследствие использования итоговой финансовой информации, выданной или иной стенограммой объекта оценки, указанной в отчете, поданном оценщиком.

3. Страховые случаи

3.1. Страховым случаем является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитража Страховщиком факт причинения ущерба деловым (бизнесным) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Первым условием, не являющимся страховым, служит исключение Страхователя от страховой выплаты и отказа в страховой выплате, указанные в Разделе 4. Приказ действия настоящего Положа, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

4. Срок действия договора страхования

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 августа 2023 года и действует до 24 часов 00 минут 06 августа 2024 года.

Если в установленном договором страхования сроку страховая премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия, указанные в п. 10.1 настоящего Положа.

5. Страховая сумма:

- размер - 3 000 000,00 (три миллиона рублей) 00 копеек.

6. Лимиты ответственности

Не устанавливаются.

7. Страховая премия (размер)

2 700,00 (две тысячи семьсот) рублей 00 копеек.

Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до 05 августа 2023 года.

Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

8. Страховые выплаты

В соответствии с Правилами Страховщика, внесенная (принята) страхового случая, сообщает в письменном виде Страховщику, сообщая номер страхового случая, наименование филиала АО "СОСАЗ", Адрес: телефон, факс, факсимиле, указав на сайте Страховщика <https://www.sosaz.ru/obshchestvennyj>

8.1. Документальное подтверждение страхового случая, связанного с оценкой, должно быть предоставлено Страховщику в течение 12 (двенадцати) рабочих дней со дня наступления страхового случая и в полном объеме. Договор страхования и условия страхования являются неотъемлемой частью договора. Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней после получения, указанных в п. 8.1.1. настоящего Договора, письма извещения

Страхователь

Страховщик



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

	<p>наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 над, либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» - «г».</p> <p>а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).</p> <p>Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.</p> <p>При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.</p> <p>б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.</p> <p>в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.</p> <p>г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.</p> <p>10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" - "б" п. 10.1.1 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.</p> <p>10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).</p> <p>10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по электронной почте: Osenka72@mail.ru; "Центр Экономического Содействия", ОГРН: 1077203038956</p> <p>10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.</p> <p>При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.</p> <p>10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.</p>
<p>11. Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего Полиса</p>	<p>1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Правила вручены Страхователю.</p> <p>2. Заявление на страхование от "02" декабря 2022г.</p> <p>3. Список оценщиков.</p> <p>4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации.</p>
<p align="center">12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН</p>	
<p align="center">Страховщик: Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ") Юридический адрес: 107078, г. Москва, пр. Академика Сахарова, д.10 Тюменский филиал АО "СОГАЗ" 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 14/7, а/к 2741 Федеральный номер Единого контакт-центра 8-800-333-0-888 Тел/факс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18 Банковские реквизиты: Получатель: АО «СОГАЗ» ОГРН 1027739820921 ИНН 7736035485 КПП 997950001 р/с 40701810599010150001 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ" г. Москва р/с 0101810145250000220 БИК 044525220</p> <p align="right">/ О.А. Маркина/ М.П.</p>	<p align="center">Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ООО «Центр экономического содействия») Юридический адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8 Почтовый адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8 Тел/факс: (3452) 533-193 Банковские реквизиты: ИНН 7204112210 КПП 720301001 ОГРН 1077203038956 : 1077203038956 р/с 40702810467100006008 ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК РОССИЯ к/с 30101830900000000000 БИК 040702651 Правила вручены Страхователю</p> <p align="right">/ И.А. Скрипникова/ М.П.</p>