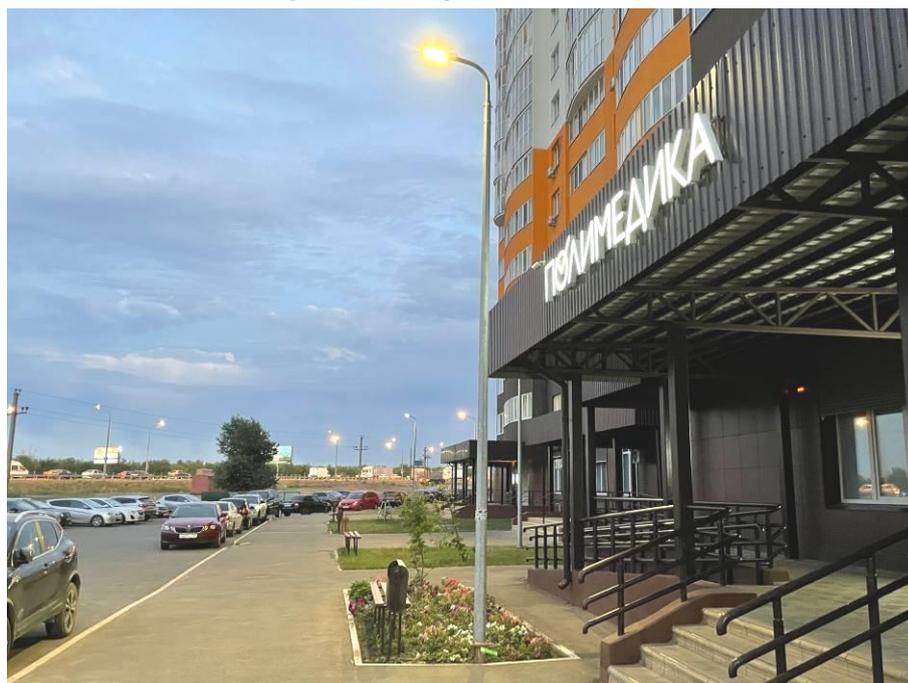


НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК
ФАЙЗУЛЛИНА ВАРВАРА АЛЕКСАНДРОВНА
460000, Г. ОРЕНБУРГ, УЛ. ПУШКИНСКАЯ, Д. 25, ОФ. 409
ТЕЛ. (3532) 97-13-88

ОТЧЕТ №089/22

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (СООРУЖЕНИЙ ЭЛЕКТРОСЕТЕЙ),**



**ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО
АО «СЗ «УКС» (ОГРН 1125658039077)**

**ЗАКАЗЧИК: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**

ДАТА ОЦЕНКИ: 27 ОКТЯБРЯ 2022 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 31 ОКТЯБРЯ 2022 ГОДА

ОРЕНБУРГ 2022

Содержание

1 Предпосылки оценки.....	3
1.1 Основные факты и выводы.....	3
1.2 Задание на оценку.....	5
1.3 Сведения о заказчике оценки и оценщике, иных лицах	7
1.4 Стандарты оценочной деятельности, используемые в процессе оценки	7
1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	8
1.6 Процедура оценки	8
1.7 Характеристика рыночной стоимости как базы оценки	8
2 Характеристика объекта оценки и его окружения	9
2.1 Оцениваемые права	9
2.2 Описание объекта оценки.....	9
2.3 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	12
3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	19
4 Определение рыночной стоимости объекта оценки	20
4.1 Методология определения рыночной стоимости	20
4.2 Затратный подход.....	20
4.3 Сравнительный подход.....	31
4.4 Доходный подход	32
5 Согласование полученных результатов	32
Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	35
Список использованных источников.....	36
Приложения	37

1 Предпосылки оценки

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация об объекте оценки: Недвижимое имущество, принадлежащее АО «СЗ «УКС» (ОГРН 1125658039077):

№ п/п	Наименование	Документация, содержащая информацию об объекте
1	Сеть наружного освещения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 96 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1764	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 56:44:0202006:1764) от 25.03.2022; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-545-2014 от 22.02.2018
2	Сеть электроснабжения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 274 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:3699	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 56:44:0202006:3699) от 16.08.2022; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-545-2014 от 22.02.2018
3	Сеть электроснабжения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 98 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1499 ¹	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 56:44:0202006:1499) от 24.03.2022; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-099-2016 от 26.02.2018; Акт осмотра электроустановки, № 34-45/138А от 23.01.2018
4	Сеть наружного освещения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 159 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1498	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 56:44:0202006:1498) от 25.03.2022; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-099-2016 от 26.02.2018
5	Наружнее освещение, назначение: иное сооружение, протяженность 104 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202006; кадастровый номер: 56:44:0202006:3697	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 56:44:0202006:3697) от 15.08.2022; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-667-2018 от 07.12.2018
6	Кабельная линия, назначение: иное сооружение, протяженность 63 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, 19 микрорайон СВЖР, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202006; кадастровый номер: 56:44:0202006:3698 ²	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 56:44:0202006:3698) от 16.08.2022; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-667-2018 от 07.12.2018; Акт осмотра электроустановки, № 34-45/1152А от 12.12.2018

¹ Поз. 3 объекта оценки, согласно представленной Заказчиком информации, состоит из следующих участков подземных электросетей (кабельных линий):

- КЛ-0,4 кВ (ВББШв 4x70) от ТП-1740 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Д);
- КЛ-0,4 кВ (ВББШв 4x70) от ТП-1740 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Д);
- КЛ-0,4 кВ (ВББШв 4x120) от ТП-1740 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Д);
- КЛ-0,4 кВ (ВББШв 4x120) от ТП-1740 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Д);
- КЛ-0,4 кВ (ВББШв 4x50) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Е);
- КЛ-0,4 кВ (ВББШв 4x50) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Е);
- КЛ-0,4 кВ (ВББШв 4x120) от ТП-1924 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Е);
- КЛ-0,4 кВ (ВББШв 4x120) от ТП-1924 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Е).

² Поз. 6 объекта оценки, согласно представленной Заказчиком информации, состоит из следующих участков подземных электросетей (кабельных линий):

- КЛ-0,4 кВ (АВББШв 4x150) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР, L=72м. (блок-секция Ж);
- КЛ-0,4 кВ (АВББШв 4x150) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР, L=72м. (блок-секция Ж);
- КЛ-0,4 кВ (АВББШв 4x240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=72м. (блок-секция Ж);
- КЛ-0,4 кВ (АВББШв 4x240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=72м. (блок-секция Ж);
- КЛ-0,4 кВ (АВББШв 4x120) от ТП-1924 до ВРУ-1, с АВР L=68м. (блок-секция И);
- КЛ-0,4 кВ (АВББШв 4x120) от ТП-1924 до ВРУ-1, с АВР L=68м. (блок-секция И);
- КЛ-0,4 кВ (АВББШв 4x240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=68м. (блок-секция И);
- КЛ-0,4 кВ (АВББШв 4x240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=68м. (блок-секция И).

Балансовая стоимость объекта оценки: Не установлена.

Результаты оценки по итогам различных подходов и итоговая величина стоимости объекта оценки:

№ п/п	Наименование	Результаты оценки затратным подходом, рублей	Рыночная стоимость, рублей
1	Сеть наружного освещения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 96 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1764	53 235	53 000
2	Сеть электроснабжения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 274 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:3699	93 162	93 000
3	Сеть электроснабжения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 98 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1499	360 422	360 000
4	Сеть наружного освещения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 159 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1498	88 170	88 000
5	Наружнее освещение, назначение: иное сооружение, протяженность 104 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202006; кадастровый номер: 56:44:0202006:3697	60 706	61 000
6	Кабельная линия, назначение: иное сооружение, протяженность 63 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, 19 микрорайон СВЖР, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202006; кадастровый номер: 56:44:0202006:3698	280 540	281 000
Совокупная рыночная стоимость объекта оценки, рублей			936 000

Оценка объекта оценки сравнительным и доходным подходами не производилась.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Рыночная стоимость объекта оценки действительна по состоянию на дату оценки, и основана на рыночной ситуации по состоянию на указанную дату.

Дата составления отчета: 31 октября 2022 г.

Документы, предоставленные Заказчиком (документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки):

- Задание на проведение оценки рыночной стоимости объектов коммунального хозяйства, №б/н от 21.10.2022;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 56:44:0202006:1764) от 25.03.2022;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 56:44:0202006:3699) от 16.08.2022;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 56:44:0202006:1499) от 24.03.2022;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 56:44:0202006:1498) от 25.03.2022;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 56:44:0202006:3697) от 15.08.2022;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 56:44:0202006:3698) от 16.08.2022;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-545-2014 от 22.02.2018;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-099-2016 от 26.02.2018;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-667-2018 от 07.12.2018;

- Акт осмотра электроустановки, № 34-45/138А от 23.01.2018;
- Акт осмотра электроустановки, № 34-45/1152А от 12.12.2018.

Основание для проведения оценки: Договор №089/22 от 27 октября 2022 г.

1.2 Задание на оценку

Объект оценки: Недвижимое имущество, принадлежащее АО «СЗ «УКС» (ОГРН 1125658039077):

№ п/п	Наименование	Документация, содержащая информацию об объекте
1	Сеть наружного освещения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 96 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1764	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 56:44:0202006:1764) от 25.03.2022; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-545-2014 от 22.02.2018
2	Сеть электроснабжения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 274 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:3699	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 56:44:0202006:3699) от 16.08.2022; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-545-2014 от 22.02.2018
3	Сеть электроснабжения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 98 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1499 ¹	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 56:44:0202006:1499) от 24.03.2022; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-099-2016 от 26.02.2018; Акт осмотра электроустановки, № 34-45/138А от 23.01.2018
4	Сеть наружного освещения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 159 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1498	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 56:44:0202006:1498) от 25.03.2022; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-099-2016 от 26.02.2018
5	Наружнее освещение, назначение: иное сооружение, протяженность 104 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202006; кадастровый номер: 56:44:0202006:3697	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 56:44:0202006:3697) от 15.08.2022; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-667-2018 от 07.12.2018
6	Кабельная линия, назначение: иное сооружение, протяженность 63 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, 19 микрорайон СВЖР, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202006; кадастровый номер: 56:44:0202006:3698 ²	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 56:44:0202006:3698) от 16.08.2022; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-667-2018 от 07.12.2018; Акт осмотра электроустановки, № 34-45/1152А от 12.12.2018

¹ Поз. 3 объекта оценки, согласно представленной Заказчиком информации, состоит из следующих участков подземных электросетей (кабельных линий):

- КЛ-0,4 кВ (ВББШв 4x70) от ТП-1740 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Д);
- КЛ-0,4 кВ (ВББШв 4x70) от ТП-1740 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Д);
- КЛ-0,4 кВ (ВББШв 4x120) от ТП-1740 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Д);
- КЛ-0,4 кВ (ВББШв 4x120) от ТП-1740 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Д);
- КЛ-0,4 кВ (ВББШв 4x50) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Е);
- КЛ-0,4 кВ (ВББШв 4x50) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Е);
- КЛ-0,4 кВ (ВББШв 4x120) от ТП-1924 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Е);
- КЛ-0,4 кВ (ВББШв 4x120) от ТП-1924 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Е).

² Поз. 6 объекта оценки, согласно представленной Заказчиком информации, состоит из следующих участков подземных электросетей (кабельных линий):

- КЛ-0,4 кВ (АВББШв 4x150) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР, L=72м. (блок-секция Ж);
- КЛ-0,4 кВ (АВББШв 4x150) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР, L=72м. (блок-секция Ж);
- КЛ-0,4 кВ (АВББШв 4x240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=72м. (блок-секция Ж);
- КЛ-0,4 кВ (АВББШв 4x240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=72м. (блок-секция Ж);
- КЛ-0,4 кВ (АВББШв 4x120) от ТП-1924 до ВРУ-1, с АВР L=68м. (блок-секция И);
- КЛ-0,4 кВ (АВББШв 4x120) от ТП-1924 до ВРУ-1, с АВР L=68м. (блок-секция И);
- КЛ-0,4 кВ (АВББШв 4x240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=68м. (блок-секция И);
- КЛ-0,4 кВ (АВББШв 4x240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=68м. (блок-секция И).

Балансовая стоимость объекта оценки: Не установлена.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: Право собственности.

Обременения (ограничения права) объекта оценки по состоянию на дату оценки: Отсутствуют.

Цель оценки, задача проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены его дальнейшей продажи.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: Нет.

Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.

Способ отражения результатов оценки: В виде конкретного стоимостного значения (не интервала).

Дата оценки: 27 октября 2022 г.

Срок проведения оценки: Не позднее 31 октября 2022 г.

Оценщики, которые будут производить оценку: Файзуллина Варвара Александровна.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- составляемый по итогам оценки отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и в рамках указанной цели. Ни одна из сторон не может использовать отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором №089/22 от 27 октября 2022 г.;

- описание и анализ объекта оценки выполняются на основании предоставленных Заказчиком документации и устных разъяснений, а также результатов визуального осмотра поз. 1, 4, 5 объекта оценки. Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также соответствующих средств инструментального контроля. Таким образом, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о состоянии поз. 1, 4, 5 объекта оценки является наружный визуальный осмотр. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, не выявленных в ходе визуального осмотра поз. 1, 4, 5 объекта оценки или не указанных в предоставленных оценщику документах. На оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение;

- в связи с невозможностью проведения осмотра поз. 2, 3, 6 объекта оценки (представлены подземными сооружениями электроэнергетики, доступ оценщика к которым был невозможен), оценщик исходит из допущения, что на дату оценки данное имущество имело количественные и качественные характеристики, указанные в Задании на оценку и имеющейся документации, а также находилось в техническом состоянии, соответствующем своему хронологическому возрасту и нормальным условиям эксплуатации. Кроме того, оцениваемое недвижимое имущество подлежит оценке без учета прав на связанные с ним земельные участки;

- оценщик не может гарантировать абсолютную надежность и точность исходных данных, поэтому в отчете об оценке даются ссылки на источники информации. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в исходных данных, в том числе полученных от Заказчика, является правильной и достоверной. Оценщик также не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права;

- все математические расчеты, выполняемые для целей оценки, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране»;

- все прогнозы и расчеты, сделанные в отчете об оценке, являются действительными только на дату оценки, и базируются на рыночной ситуации по состоянию на указанную дату.

1.3 Сведения о заказчике оценки и оценщике, иных лицах

Заказчик (собственник объекта оценки): Акционерное общество «Специализированный застройщик «Управление капитального строительства» (сокращенное наименование – АО «СЗ «УКС»): ОГРН 1125658039077, дата государственной регистрации – 15.11.2012, дата присвоения ОГРН – 15.11.2012; место нахождения и адрес: 460052, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 43, к. 2, офис 1; в лице генерального директора Родионовой Евгении Сергеевны, действующей на основании Устава.

Оценщик: Файзуллина Варвара Александровна.

ИНН 564101770750, СНИЛС 064-729-988 13.

Почтовый адрес: 460000, г. Оренбург, ул. Пушкинская, д. 25, оф. 409.

Контактный телефон: 8(3532)971388; адрес электронной почты: ginat_f@list.ru.

Включена в реестр членов Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (ОГРН 1126600002429; включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 20 мая 2013 г. за регистрационным номером 0014; место нахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13) 24 ноября 2014 г. за регистрационным номером 573.

Гражданская ответственность оценщика застрахована САО «РЕСО-Гарантия»: полис к договору страхования ответственности оценщика №922/2179215497 от 17.05.2022; период страхования с 01 июня 2022 г. по 31 мая 2023 г.

Стаж работы в оценочной деятельности – с ноября 2014 г. Образование:

- диплом с отличием о высшем образовании ВСА 0384656 от 05.07.2005, Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», специальность «Антикризисное управление», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса»);

- диплом о профессиональной переподготовке ПП №000050 от 23.07.2014, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса»);

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №024623-1 от 08.07.2021, ФБУ «Федеральный ресурсный центр».

Степень участия в проведении оценки: заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; составление отчета об оценке.

Оценщик является независимым от Заказчика в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Иные лица к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

1.4 Стандарты оценочной деятельности, используемые в процессе оценки

При проведении оценки и составлении настоящего отчета об оценке оценщик руководствуется:

а) федеральными стандартами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297);

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298);

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299);

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);

б) стандартами и правилами Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»:

- Стандарт 1 «Общие положения», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 3/2013 от 25.01.2013);

- Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015);

- Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015);

- Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015);

- Стандарт 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2014 от 28.10.2014).

Иные стандарты и правила к оценке данного объекта оценки и вида стоимости «рыночная стоимость» на дату оценки не утверждены.

1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При оценке оценщик исходит из допущения, что предоставленные Заказчиком документы были подписаны уполномоченными на то лицами и заверены в установленном порядке; к настоящему Отчету об оценке приложены их копии.

Прочие допущения и ограничительные условия, принятые оценщиком при проведении оценки, приведены в тексте Отчета.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки установлены п. 1.2 настоящего Отчета: «составляемый по итогам оценки отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и в рамках указанной цели. Ни одна из сторон не может использовать отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором №089/22 от 27 октября 2022 г.».

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточно однородной, собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности. В связи с этим оценщик утверждает, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Данных, которые бы противоречили предоставленной Заказчиком информации, не имеется.

1.6 Процедура оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

1.7 Характеристика рыночной стоимости как базы оценки

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

2 Характеристика объекта оценки и его окружения

2.1 Оцениваемые права

В процессе оценки определяется стоимость права собственности на объект оценки.

Право собственности, согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами.

Согласно Заданию на оценку, обременения (ограничения прав) объекта оценки по состоянию на дату оценки отсутствуют.

2.2 Описание объекта оценки

Оценке подлежит недвижимое имущество (сооружения электросетей), принадлежащее АО «СЗ «УКС» (ОГРН 1125658039077). Его описание согласно представленной документации и устной информации от Заказчика, данным проведенного осмотра (в отношении поз. 1, 4, 5), а также открытой информации официального сайта Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>), Интернет-портала «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk.rosreestr.ru>) и ряда иных Интернет-ресурсов сведено в таблицу 2.2.1.

Таблица 2.2.1 – Описание объекта оценки

№ п/п	Наименование	L, м ¹	Дата ввода в эксплуатацию ²	Тип сооружения	Адрес обслуживаемого жилого дома	Конфигурация контуров сетей (выделены желтыми линиями; согласно Интернет-сайту http://roscadastr.com/map/orenburgskaya-oblast/orenburg)
1	Сеть наружного освещения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 96 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1764	96	22.02.2018	Надземное	г. Оренбург, ул. Карпова, 3/1 (второй этап строительства; блок-секции В, Г)	
2	Сеть электроснабжения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 274 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:3699	274	22.02.2018	Подземное	г. Оренбург, ул. Карпова, 3/1 (второй этап строительства; блок-секции В, Г)	
3	Сеть электроснабжения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 98 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1499	960	26.02.2018	Подземное	г. Оренбург, ул. Карпова, 3/1 (третий этап строительства; блок-секции Д, Е)	
	- КЛ-0,4 кВ (ВБбШв 4x70) от ТП-1740 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Д)	120				
	- КЛ-0,4 кВ (ВБбШв 4x70) от ТП-1740 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Д)	120				
	- КЛ-0,4 кВ (ВБбШв 4x120) от ТП-1740 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Д)	120				
	- КЛ-0,4 кВ (ВБбШв 4x120) от ТП-1740 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Д)	120				

№ п/п	Наименование	L, м ¹	Дата ввода в эксплуатацию ²	Тип сооружения	Адрес обслуживаемого жилого дома	Конфигурация контуров сетей (выделены желтыми линиями; согласно Интернет-сайту http://roscadastr.com/map/orenburgskaya-oblast/orenburg)
	- КЛ-0,4 кВ (ВБ6Шв 4x50) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Е)	120				
	- КЛ-0,4 кВ (ВБ6Шв 4x50) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Е)	120				
	- КЛ-0,4 кВ (ВБ6Шв 4x120) от ТП-1924 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Е)	120				
	- КЛ-0,4 кВ (ВБ6Шв 4x120) от ТП-1924 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Е)	120				
4	Сеть наружного освещения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 159 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1498	159	26.02.2018	Надземное	г. Оренбург, ул. Карпова, 3/1 (третий этап строительства; блок-секции Д, Е)	
5	Наружное освещение, назначение: иное сооружение, протяженность 104 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202006; кадастровый номер: 56:44:0202006:3697	104	07.12.2018	Надземное	г. Оренбург, ул. Карпова, 3/1 (четвертый этап строительства)	
6	Кабельная линия, назначение: иное сооружение, протяженность 63 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, 19 микрорайон СВЖР, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202006; кадастровый номер: 56:44:0202006:3698	560	07.12.2018	Подземное	г. Оренбург, ул. Карпова, 3/1 (четвертый этап строительства)	
	- КЛ-0,4 кВ (АВБ6Шв 4x150) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР, L=72м. (блок-секция Ж)	72				
	- КЛ-0,4 кВ (АВБ6Шв 4x150) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР, L=72м. (блок-секция Ж)	72				
	- КЛ-0,4 кВ (АВБ6Шв 4x240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=72м. (блок-секция Ж);	72				
	- КЛ-0,4 кВ (АВБ6Шв 4x240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=72м. (блок-секция Ж);	72				
	- КЛ-0,4 кВ (АВБ6Шв 4x120) от ТП-1924 до ВРУ-1, с АВР L=68м. (блок-секция И)	68				
	- КЛ-0,4 кВ (АВБ6Шв 4x120) от ТП-1924 до ВРУ-1, с АВР L=68м. (блок-секция И)	68				
	- КЛ-0,4 кВ (АВБ6Шв 4x240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=68м. (блок-секция И)	68				
	- КЛ-0,4 кВ (АВБ6Шв 4x240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=68м. (блок-секция И)	68				

¹ Протяженность сетей.

² В качестве даты ввода в эксплуатацию оцениваемых сооружений приняты даты выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию обслуживаемых сооружениями многоквартирных жилых домов.

Кадастровые номера земельных участков, в пределах которых расположены оцениваемые сооружения и обслуживаемые ими жилые дома – 56:44:0000000:217 (поз. 1-4), 56:44:0202006:2390 (поз. 5-6).

Ниже приведено местонахождение объекта оценки (отмечено расположение обслуживаемого оцениваемыми электросетями многоквартирного жилого дома) на карте улиц г. Оренбурга согласно Интернет-порталу <https://2gis.ru/orenburg>.

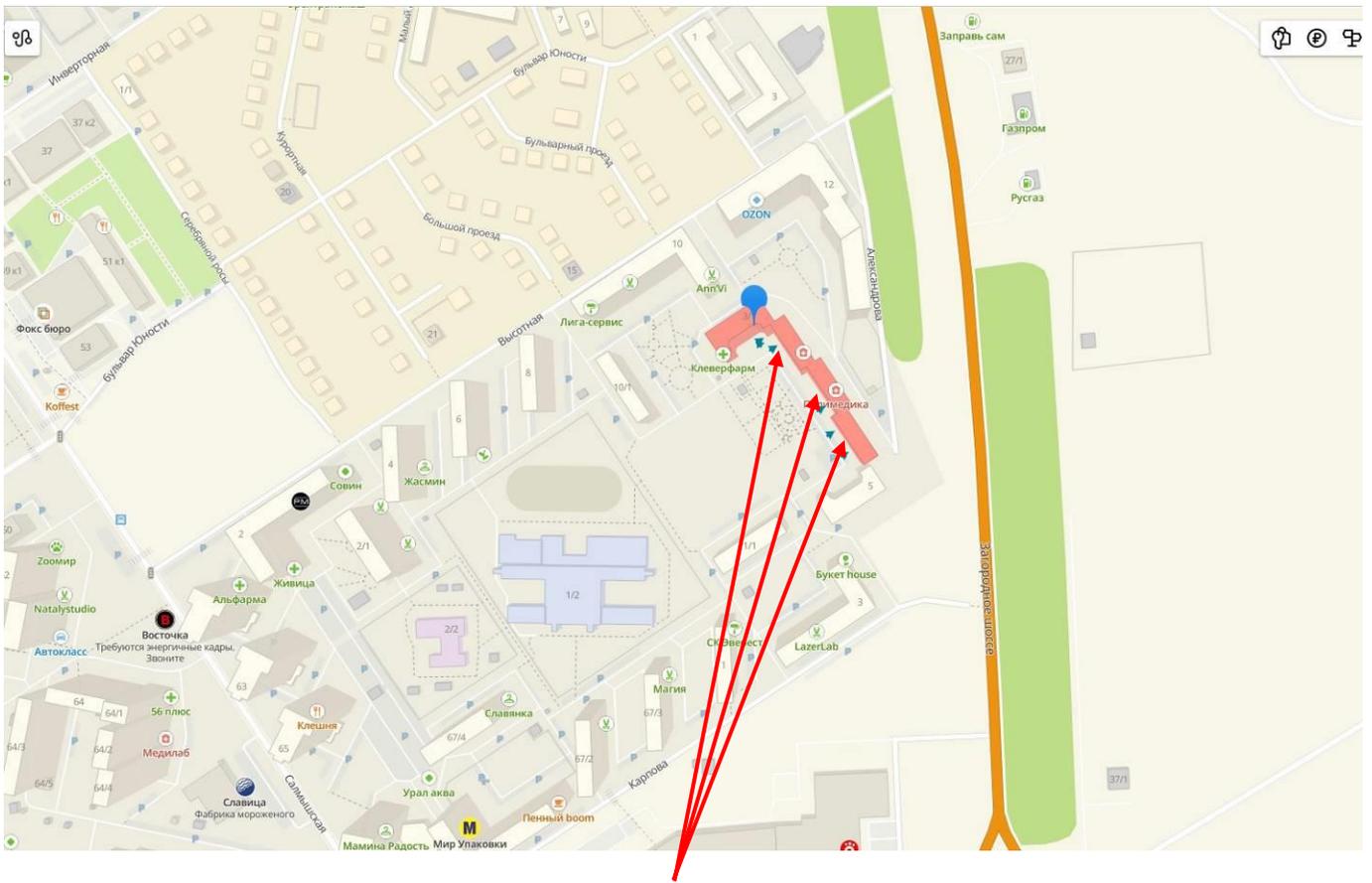


Рис. 1 – Жилой дом по ул. Карпова, 3/1 г. Оренбурга (стрелками слева направо обозначено местонахождение второй, третьей и четвертой очередей строительства жилого дома)

Оцениваемая недвижимость расположена в 19-м микрорайоне Оренбурга (часть Северо-Восточного жилого района города, также известного как «Мертвый город») и является частью жилого комплекса «Любимый квартал»: в состав данного комплекса входит ряд 14-17-этажных домов, относящихся к улицам Карпова, Высотная и Александрова. Ближайшее окружение представляют многоэтажная многоквартирная жилая застройка, средняя школа №87, детский сад №19, многочисленные торговые точки и организации бытового обслуживания, расположенные, преимущественно, на первых этажах жилых домов.

По результатам осмотра (проведен оценщиком 05.09.2022; при этом оценщик исходит из допущения, что с указанной даты до даты оценки не произошло изменения оцениваемых сетей (поз. 1, 4, 5), могущих повлиять на их стоимость), техническое состояние поз. 1, 4, 5 объекта оценки определено как переходное – хорошее / удовлетворительное (согласно таблице 2.2.2) – внешние повреждения опор, светильников и кабелей электроосвещения отсутствуют либо носят незначительный характер.

Таблица 2.2.2 – Шкала оценки технического состояния зданий и сооружений

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
0...20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0...11
21...40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12...36
41...60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37...90
61...80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91...120

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
81...100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	–

Источник: Приказ Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

Текущее использование объекта оценки (по данным Заказчика): по назначению.

2.3 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

2.3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России и Оренбургской области, а также экологической обстановки Оренбуржья на рынок объекта оценки

Общие тенденции

Российскую социально-экономическую ситуацию характеризует структурная устойчивость к кризису. Данная тенденция обусловлена наличием таких проблем как:

- низкий уровень жизни;
- высокий уровень коррупции;
- проблемы межэтнического взаимодействия;
- падение уровня образования;
- ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- проблемы предпринимательской деятельности;
- экологические проблемы.

Кроме того, влияние оказывает существенная проблема: дефицит реальной власти (дефицит государства) в стране при наличии увеличивающегося чиновнического аппарата, усилении бюрократии, а также катастрофическом усилении государственного регулирования мелкого и среднего бизнеса. Вертикаль власти, как таковая, отсутствует, поскольку поручения центральной власти в регионах, в значительной части, не выполняются.

Региональные элиты действительно имеют большое значение в управлении субъектами Федерации, исключение составляют только Москва, Санкт-Петербург и Свердловская область, где влияние федеральных элит проявлено наиболее сильно.

Обзор социально-экономической ситуации в РФ по итогам 1 полугодия 2022 года

Основные экономические и социальные показатели РФ по итогам января-июня 2022 года приведены в таблице ниже (по данным обзора Федеральной службы государственной статистики (Росстат) «Информация о социально-экономическом положении России. Январь - июнь 2022 года», Интернет-ссылка <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2022.pdf>).

I

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	<i>I квартал 2022 г.</i>	<i>В % к I кварталу 2021 г.</i>	<i>Справочно I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.</i>
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	34629,2 ¹⁾	103,5	99,7
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3995,1	112,8	103,3

1) Первая оценка.

	<i>I полугодие 2022 г.</i>	<i>В % к I полугодию 2021 г.</i>	<i>Справочно I полугодие 2021 г. в % к I полугодию 2020 г.</i>
Реальные располагаемые денежные доходы		99,2 ²⁾	101,7 ³⁾

*2) Оценка.
3) Предварительные данные.*

	<i>Июль 2022 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>I полу- годие 2022 г. в % к I полу- годию 2021 г.</i>	<i>Справочно</i>		<i>I полу- годие 2021 г. в % к I полу- годию 2020 г.</i>
		<i>июню 2021 г.</i>	<i>маю 2022 г.</i>		<i>июль 2021 г. в % к июню 2020 г.</i>	<i>маю 2021 г.</i>	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		95,5	104,6	100,6	111,3	106,0	106,4
Индекс промышленного производства		98,2	102,0	102,0	110,0	102,0	103,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	468,2	102,1	103,9	102,2	99,7	103,9	99,8
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,1	105,6	118,5	144,2	134,7	155,2	129,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	440,2	94,2	92,6	100,5	113,1	96,5	105,2
в том числе железнодорожного транспорта	209,1	97,3	92,0	101,2	108,7	94,4	105,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3437,8	90,4	101,1	96,6	111,5	100,5	110,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1017,2	100,2	100,4	104,5	141,2	101,2	119,4
Индекс потребительских цен		115,9	99,7	114,3	106,5	100,7	105,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		111,3	95,9	122,5	131,0	102,9	120,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,0	82,5	100,2	77,2	77,7	97,1	99,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	57,9	100,5	38,8	42,4	87,3	125,4

	<i>Май 2022 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь- май 2022 г. в % к январю- маю 2021 г.</i>	<i>Справочно</i>		<i>январь- май 2021 г. в % к январю- маю 2020 г.</i>
		<i>маю 2021 г.</i>	<i>апрелю 2022 г.</i>		<i>май 2021 г. в % к апрелю 2021 г.</i>	<i>апрелю 2021 г.</i>	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	62457	110,0	100,2	112,9	109,5	99,0	108,8
реальная		93,9	100,1	99,1	103,3	98,3	103,0

Обзор социально-экономической ситуации в Оренбуржье по итогам 1 полугодия 2022 года

Основные экономические и социальные показатели Оренбургской области по итогам января-июня 2022 года приведены в таблице ниже (по данным обзора территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области, Интернет-ссылка [https://orenstat.gks.ru/storage/mediabank/Dok15306\(2\).rar](https://orenstat.gks.ru/storage/mediabank/Dok15306(2).rar)).

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Июнь 2022г.	В % к		Январь- июнь 2022г.	В % к январю- июню 2021г.	Справочно: январь- июнь 2021г. в % к январю- июню 2020г.
		июню 2021г.	маю 2022г.			
Индекс промышленного производства		97,8	111,0		93,6	101,4
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	1753,2	96,4	101,1	11172,3	99,7	98,0
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", млн руб.	9590,4	83,0	157,0	33723,9	95,6	105,1
Грузооборот автомобильного транспорта ¹⁾ , млн т·км	127,8	103,7	111,0	672,3	117,3	114,8
Оборот розничной торговли, млн руб.	34617,3	90,8	102,5	200588,9	95,2	106,8
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования ²⁾ , тыс.м ² общей площади	76,0	105,0	в 2,4р.	388,3	135,3	109,4
Индекс потребительских цен		116,5	99,5		112,2 ³⁾	104,6 ³⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		107,5	85,7		100,4 ³⁾	144,7 ³⁾
Численность зарегистрированных безработных, тыс.чел.	10,4 ⁵⁾	62,8 ⁵⁾	96,1 ⁵⁾	11,0 ⁶⁾	43,6	105,6

¹⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

²⁾ С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

³⁾ Конец периода к декабрю предыдущего года.

⁴⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

⁵⁾ На конец периода.

⁶⁾ В среднем за период.

	Май 2022г.	В % к		Январь- май 2022г.	В % к январю- маю 2021г.	Справочно: январь- май 2021г. в % к январю- маю 2020г.
		маю 2021г.	апрелю 2022г.			
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:						
номинальная, руб.	44213,8	112,6	106,7	40390,9	110,5	106,9
реальная		95,2	107,0		95,9	101,0

Структура управления в Оренбургской области. Общие тенденции в политической обстановке Оренбуржья

Исполнительная власть региона представлена Губернатором (Д.В. Паслер – с 18.09.2019) и Правительством Оренбургской области. Законодательную власть осуществляет Законодательное собрание Оренбургской области. Председателем Законодательного собрания является С.И. Грачёв.

В целом политическая активность жителей Оренбургской области достаточно умеренная; политические события в регионе в федеральную повестку попадают не часто. Большинство центральных СМИ лояльны действующей власти; оппозиционных СМИ достаточно немного, часто они представлены непериодическими информационными бюллетенями, распространяемыми накануне федеральных, региональных или муниципальных выборов.

Экологическая ситуация в Оренбургской области

По данным Интернет-ссылки <https://greenpatrol.ru/ru/stranica-dlya-obshchego-reytinga/ekologicheskii-reyting-subektov-rf?tid=458>, Оренбургская область по итогам лета 2022 года заняла 73 место (из 85 регионов РФ) экологического рейтинга, который составляет общероссийская общественная организация «Зеленый патруль». По итогам весны 2022 года регион находился на 71 месте.

Связь рынка недвижимости с социально-экономическими, политическими и экологическими факторами

Анализируя ведущие общероссийские сайты бесплатных объявлений (<https://www.avito.ru>, <http://www.irr.ru>) в части раздела «Недвижимость», оценщик установил, что связи рынка недвижимости с изменением общей политической и экологической обстановки в стране и регионе не прослеживается. Однако прослеживается четкое воздействие на рынок недвижимости такого фактора, как ухудшение социально-экономической ситуации в регионе – повышение уровня безработицы, инфляция, высокие процентные ставки по кредитам (в том числе ипотечным) привели к уменьшению платежеспособного спроса на рынке недвижимости и падению цен.

Кроме того, согласно Интернет-странице <https://chr.rbc.ru/chr/21/05/2020/5ec6517a9a7947a77ce81470>, эпидемия коронавируса негативно повлияла практически на все сферы экономики. Рынок недвижимости не стал исключением. Эксперты уже сейчас наблюдают снижение потребительского спроса и темпов строительства.

По данным Интернет-страницы <https://realty.ria.ru/20220303/krizis-1776214498.html>, вследствие военной операции в Украине, ситуация, складывающаяся на рынке недвижимости, вызывает панику, ажиотаж и полную растерянность одновременно. Люди пытаются сориентироваться в происходящем, а игроки рынка пытаются делать прогнозы и предугадывать сценарии развития.

Общий вывод по разделу 2.3.1

Изучение динамики изменения объемов предложения позволяет сделать вывод о том, что прослеживается достаточно сильное влияние социально-экономической ситуации в регионе на рынок недвижимости.

2.3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Под сегментацией недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок обычно разделяют на следующие сегменты:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объект оценки принадлежит к сегменту сооружений коммунального хозяйства (электроэнергетики).

2.3.3 Анализ жилищно-коммунальной отрасли и рынка сооружений коммунальной инфраструктуры

Город Оренбург расположен 51°47' северной широты, 55°07' восточной долготы, вблизи границы с Казахстаном и является связующим звеном между Европой и Азией. Протяженность границы Оренбургской области с Республикой Казахстан – 1670 км. Оренбург – административный центр Оренбургской области, расположен в Южно-Уральском регионе на Сакмаро-Уральском и Кинельско-Сакмарском водоразделах. Территория города составляет 91,702 тыс. га.

Город Оренбург расположен в узловой точке автомобильных и железнодорожных магистралей, основными направлениями являются московское, ташкентское, саратовское и челябинское. Абсолютные отметки поверхности территории варьируются от 82-85 м. в поймах Урала и Сакмары до 190-200 м. на вершинах местных водоразделов (гора Маяк, гора Сулак).

Далее становится необходимым провести анализ рынка, на результатах которого будут основываться

дальнейшие рассуждения и выводы.

Согласно статье «Жилищно-коммунальный комплекс», размещенной на официальном портале Оренбургской области (Интернет-ссылка <https://orenburg-gov.ru/activity/1656/>), жилищно-коммунальный комплекс Оренбургской области – это 51,8 млн. кв. м общей площади жилья, свыше 2,5 тысяч котельных установок различной мощности, 189 ЦТП, около 370 тыс. единиц индивидуальных источников теплоснабжения.

Суммарная мощность водозаборов 1,4 млн. м³ в сутки. Протяженность сетей водопроводно-канализационного и теплового хозяйства – 17,9 тыс. км. Износ объектов коммунальной инфраструктуры – 50,1%.

Объем работ и услуг за 2020 год (сведения за 2021 г. еще не опубликованы) составил более 39 млрд. рублей, в том числе населению – 27 млрд. рублей. В отраслях комплекса занято порядка 30 тысяч человек.

В жилищно-коммунальной сфере Оренбургской области услуги предоставляют 560 предприятий и организаций, в том числе 416 предприятий и организаций частной формы собственности или 74,3%.

В жилищной сфере работает 258 организаций, из них 256 – частной формы собственности или 99,2 %.

258 управляющих компаний получили лицензию. Организованы и работают 176 ТСЖ и 25 ЖК, ЖСК или иных кооперативов.

В коммунальной сфере 302 предприятия и организаций обеспечивают всеми коммунальными услугами жилые дома, объекты социальной сферы, организации и предприятия области, из них 160 – частной формы собственности или 53% от общего их количества.

В соответствии с требованиями Жилищного Кодекса Российской Федерации собственники всех многоквартирных домов должны выбрать способ управления своим домом: управляющей организацией, товариществом собственников жилья (ЖК, ЖСК или иные кооперативы), непосредственное управление.

Во исполнение Федерального закона от 23.11.2009 №261-ФЗ в области продолжается работа по оснащению общедомовыми приборами учета многоквартирных домов. В соответствии с распоряжением Губернатора Оренбургской области от 31.05.2012 года №191-р проводится ежемесячный мониторинг оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Оснащенность многоквартирных домов на территории области, в которых расчет за потребленные энергетические ресурсы осуществляется на основании показаний установленных коллективных (общедомовые) приборов учета соответствующего энергетического ресурса, составляет: холодной воды – 68,7%, горячей воды – 61,2%, электрической энергии – 89%, тепловой энергии – 69,3 %.

В 2020 году направлено из консолидированного областного бюджета на строительство, модернизацию и капитальный ремонт объектов коммунальной инфраструктуры 1,1 млрд рублей, в том числе из федерального бюджета 0,6 млрд рублей.

В рамках программы модернизации объектов коммунальной инфраструктуры реализовано 68 проектов (в 42 МО), в том числе по капитальному строительству – 14 проектов и капитальному ремонту – 54 проекта.

С 2019 по 2024 годы на территории Оренбургской области реализуется региональный проект «Чистая вода». Кроме этого, на подготовку проектно-сметной документации по реконструкции водозаборных скважин (Бузулукский район) выделено – 1,3 млн рублей.

В 2020 году при финансовой поддержке Фонда содействия реформированию ЖКХ построена блочно-модульная котельная на территории муниципального образования Ясненский городской округ стоимостью 651,8 млн рублей, в том числе за счет средств Фонда – 300 млн рублей. На строительство объекта направлено 586,6 млн рублей в 2020 году и 65,2 млн рублей в 2021 году.

В 2020 году Оренбургская область также приняла участие в федеральном пилотном проекте, направленном на модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры, износ которых составляет свыше 60%.

В рамках реализации программы 60+ направлены средства на обновление в г. Орске объектов теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, износ которых составляет более 60% на общую сумму 304,6 млн рублей: в сфере теплоснабжения – 163,5 млн рублей, в сфере водоснабжения и водоотведения – 141,1 млн рублей.

Построен водовод, осуществлена реконструкция илопровода, котельной №1 и тепловых сетей от котельной, проведено строительство современных блочно-модульных тепловых пунктов.

Модернизированы два центральных тепловых пункта с полной заменой оборудования, и обновлена тепломагистраль «Нефтяник», идущая от «Орской ТЭЦ-1».

Всего в 2020 году за счет средств федерального, консолидированного областного бюджета, средств инвестора построено и реконструировано 10 котельных (Абдулинский, Сорочинский, Ясненский городские округа, г. Орск, Курманаевский район), приобретены в муниципальную собственность 2 котельные (Абдулинский городской округ), заменено 6,3 км тепловых сетей (Кувандыкский городской округ, Акбулакский, Матвеевский, Саракташский, Тюльганский и другие районы), пробурено и отремонтировано 17 водозаборных скважин (г. Орск, Акбулакский, Кваркенский и Саракташский районы), проложено и заменено 62,4 км водопроводных сетей (Кувандыкский, Ясненский городские округа, г. Орск,

Александровский, Асекеевский, Акбулакский, Кваркенский, Первомайский районы) и 6,7 км канализационных сетей (г. Бузулук, г. Орск и Сорочинский городской округ).

Построен канализационный коллектор в г. Бузулуке и завершен первый этап строительства двух водопроводных ниток с бактерицидной установкой в г. Медногорске.

Завершена реконструкция очистных сооружений в г. Бугуруслане мощностью 15 000 м³/сут.

Согласно Проекту доклада «О состоянии конкуренции в Российской Федерации за 2016 год» Федеральной антимонопольной службы (Интернет-ссылка [http://fas.gov.ru/upload/aboutfas/Проект%20Доклада%20о%20состоянии%20конкуренции%20в%20Российской%20Федерации%20за%202016%20года%20\(версия%20от%202014.04.2017%20г.\).pdf](http://fas.gov.ru/upload/aboutfas/Проект%20Доклада%20о%20состоянии%20конкуренции%20в%20Российской%20Федерации%20за%202016%20года%20(версия%20от%202014.04.2017%20г.).pdf)), в целях модернизации сферы жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, повышения качества предоставляемых коммунальных услуг, привлечения инвестиций в указанную сферу, обеспечения эффективного использования имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены особенности передачи прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в государственной или муниципальной собственности (далее – объекты ЖКХ).

С 08.05.2013 передача прав владения и (или) пользования объектами ЖКХ осуществляется по договорам аренды или по концессионным соглашениям.

Договоры аренды объектов ЖКХ заключаются по результатам конкурсов, проводимых в порядке, установленном антимонопольным законодательством с учетом особенностей, предусмотренных законодательством в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

В отношении объектов ЖКХ, дата ввода в эксплуатацию которых превышает 5 лет либо такая дата не может быть определена (далее – «старые» объекты ЖКХ), в обязательном порядке заключаются концессионные соглашения. Исключением является передача указанных объектов по договору аренды лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случаях, если указанные объекты ЖКХ являются частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, без проведения торгов.

Иное распоряжение объектами ЖКХ, в том числе предусматривающее передачу прав владения, пользования и распоряжения такими объектами, осуществляется в исключительных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) и законодательством Российской Федерации о приватизации (для объектов теплоснабжения) и частью 1 статьи 9 Закона о водоснабжении и водоотведении (для объектов водоснабжения).

Согласно статье «Жилищно-коммунальный комплекс» (Интернет-ссылка <https://orenburg.gov.ru/activity/1656/>), в коммунальной сфере Оренбургской области заключено 83 концессионных соглашения. Общий объем инвестиций на реконструкцию объектов коммунальной инфраструктуры на период с 2011 по 2041 годы – 4 988,2 млн рублей, в том числе средства концессионера 4 271,20 млн рублей.

В 2020 году заключены концессионные соглашения в муниципальных образованиях:

- Грачевский район: по итогам проведенного совместного конкурса муниципального образования в 2020 году заключено 10 концессионных соглашений в сфере теплоснабжения на общую сумму 13,9 млн рублей, в том числе средства концессионера составили 6 млн рублей;

- Ясенский городской округ: в отношении объектов теплоснабжения - на общую сумму 651,82 млн рублей, в том числе средства концессионера - 135 млн рублей;

- Оренбургский район: в отношении объектов водоотведения на строительство коллектора на территориях пос. Пригородного и с. Нежинка. Стоимость строительства 310,5 млн рублей, в том числе средства концессионера - 65,2 млн рублей;

- город Орск: в отношении объектов водоснабжения и водоотведения - со сроком заключения концессионного соглашения на 49 лет. Объем инвестиций составил - 3,2 млн рублей.

С 2016 года конкурсы на передачу в концессию объектов жилищно-коммунального хозяйства (далее – конкурс) муниципальных унитарных предприятий, управление которыми признано неэффективным (далее – неэффективные МУП), проводились 4 раза и были признаны несостоявшимися по причине отсутствия участников конкурса.

В 2020 году в актуализированный график передачи в концессию неэффективных МУП вошло 8 предприятий. Конкурсы по 7 неэффективным МУП завершены и признаны несостоявшимися по причине отсутствия участников конкурса.

По информации официального сайта www.torgi.gov.ru (Интернет-ссылка <https://torgi.gov.ru/statReports/statReport.html?bidKindId=6>), общее число лотов по торгам на право заключения концессионных соглашений, опубликованных с 01.01.2021 по 31.12.2021, составило 1281, из которых 1058 – в отношении объектов ЖКХ, в том числе:

- по группе объектов «Объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии» – 70;

- по группе объектов «Системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты тепло-, газо- и энергоснабжения, переработки и утилизации (захоронения) бытовых отходов, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий, а также объекты социально-бытового назначения» – 355;

- по группе объектов «Системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем» – 633.

Таким образом, 82,6% (1058 из 1281) лотов по торгам на право заключения концессионных соглашений опубликованы в отношении объектов ЖКХ.

Среднее количество заявителей по лоту по торгам на право заключения концессионного соглашения в отношении объектов ЖКХ, опубликованным с 01.01.2021 по 31.12.2021, составило:

- по группе объектов «Объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии» – 0,5;

- по группе объектов «Системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты тепло-, газо- и энергоснабжения, переработки и утилизации (захоронения) бытовых отходов, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий, а также объекты социально-бытового назначения» – 0,2517;

- по группе объектов «Системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем» – 0,2054.

Детальная статистика по торгам «Государственно-частное партнерство (соглашения о ГЧП/МЧП, концессионные соглашения)» (дата публикации лотов: с 01.01.2021 по 31.12.2021)

<u>Объект концессионного соглашения</u>	<u>Опубликовано лотов</u>	<u>Завершено лотов</u>	<u>Среднее количество заявителей по лоту</u>
Аэродромы или здания и (или) сооружения, предназначенные для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, а также создаваемые и предназначенные для организации полетов гражданских воздушных судов авиационная инфраструктура и средства обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи	1	0	0
Объекты железнодорожного транспорта	1	0	0
Объекты здравоохранения, в том числе объекты, предназначенные для санаторно-курортного лечения	8	5	0
Объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социально-культурного назначения	114	89	0,1111
Объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии	70	47	0,5
Системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты тепло-, газо- и энергоснабжения, переработки и утилизации (захоронения) бытовых отходов, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий, а также объекты социально-бытового назначения	355	246	0,2517
Системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем	633	408	0,2054
Автомобильные дороги или участки автомобильных дорог, мосты, защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, то есть объекты, используемые при капитальном ремонте, ремонте, содержании автомобильных дорог, элементы обустройства автомобильных дорог, объекты, предназначенные для взимания платы (в том числе пункты взимания платы), объекты дорожного сервиса	9	5	0,125
Гидротехнические сооружения, стационарные и (или) плавучие платформы, искусственные острова	3	3	0,3333
Имущественные комплексы, предназначенные для производства промышленной продукции и (или) осуществления иной деятельности в сфере промышленности	1	0	3
Иное имущество	22	13	0
Морские порты, речные порты (ранее было морские и речные порты), специализированные порты, объекты их инфраструктур, в том числе искусственные земельные участки, портовые гидротехнические сооружения, за исключением объектов инфраструктуры морского порта, которые могут находиться в федеральной собственности, не подлежат отчуждению в частную собственность	1	1	0
Объекты благоустройства территорий, в том числе для их освещения	2	2	0
Объекты здравоохранения, в том числе объекты, предназначенные для санаторно-курортного лечения и иной деятельности в сфере здравоохранения	3	2	0
Объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социального обслуживания	31	21	0,1154
Объекты по производству, передаче и распределению электрической энергии	3	2	1
Объекты, на которых осуществляются обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов	16	9	0,7
Программы для электронных вычислительных машин (программы для ЭВМ), базы данных, информационные системы (в том числе государственные информационные системы) и (или) сайты в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" или других информационно-телекоммуникационных сетях, в состав которых входят такие программы для ЭВМ и (или) базы данных, либо совокупность указанных объектов (далее - объекты информационных технологий), либо объекты информационных технологий и имущество, технологически связанное с одним	4	3	0
Транспорт общего пользования, за исключением метрополитена	4	3	0
Всего	1281	859	0,63

Согласно обзору «Электроэнергетика» на официальном портале Министерства промышленности и энергетики Оренбургской области (Интернет-ссылка <https://minpromenergo.orb.ru/activity/3515/>), объем потребления электрической энергии Оренбургской области за 2021 год составил 15,981 млрд.кВт·ч. Фактическое производство электроэнергии в 2021 году составило 11 948,7 млн. кВт·ч. При этом Оренбургская область занимает лидирующие позиции в стране по солнечной генерации. За период с 2014 по настоящее время на территории региона построено 18 солнечных электростанций суммарной мощностью 370 МВт.

На территории Оренбургской области осуществляют деятельность следующие субъекты электроэнергетики:

- субъект оперативно-диспетчерского управления – Оренбургское РДУ;

- генерирующие компании и собственники объектов генерации: Филиал АО «Интер РАО – Электрогенерация» – «Ириклинская ГРЭС», Филиал «Оренбургский» ПАО «Т Плюс», ООО «Авелар Солар Технолоджи», АО «Уральская Сталь», ПАО «Гайский ГОК», АО «Солнечный ветер», ООО «Бугульчанская СЭС»;

- электросетевые и сбытовые компании.

Также на территории Оренбургской области осуществляют деятельность более 50 организаций, оказывающих услуги по передаче электрической энергии: филиал ПАО «ФСК ЕЭС» – «Оренбургское предприятие МЭС», филиал ПАО «МРСК Волги» – «Оренбургэнерго», АО «Оренбургнефть», Южно-Уральский филиал ООО «Газпром энерго», Южно-Уральская железная дорога – филиал ОАО «РЖД», Куйбышевская железная дорога – филиал ОАО «РЖД», ГУП «Оренбургкоммунэлектросеть» (ГУП «ОКЭС»), АО «Оборонэнерго», ООО «Электросетевая компания».

Гарантирующие поставщики: АО «ЭнергосбыТ Плюс» (Оренбургский филиал), АО «ЭК «Восток», ООО «Русэнергосбыт» (Южно-Уральский филиал).

Энергосбытовые организации: АО «Газпром энергосбыт», ООО «МечелЭнерго», ООО «Транснефтьэнерго», ООО «Русэнергоресурс», ЗАО «Энергопромышленная компания», ООО «ЕЭС-Гарант».

Что же касается рынка купли-продажи действующих сооружений коммунальных сетей, то в свободной продаже подобные социально значимые объекты практически не встречаются. Реализация указанных сооружений возможна, в частности, в рамках процедур банкротства / ликвидации юридических лиц, у которых они числятся на балансе. Как правило, сооружения инженерных коммуникаций реализуются вместе с обслуживаемыми этими сетями объектами недвижимости, нередко – по символическим ценам.

3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов при применении каждого подхода.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- физическая возможность – рассмотрение физически реальных способов использования;

- юридическая разрешенность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

- финансовая оправданность – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта;

- максимальная продуктивность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальную стоимость.

В отношении объекта оценки, с точки зрения критериев юридической разрешенности и физической возможности, единственно возможным вариантом его использования является эксплуатация по прямому функциональному назначению. Этот вариант признан наиболее эффективным, поскольку удовлетворяет также критериям финансовой приемлемости и максимальной эффективности.

4 Определение рыночной стоимости объекта оценки

4.1 Методология определения рыночной стоимости

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

4.2 Затратный подход

Согласно п. 18 ФСО №1, 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. В соответствии с п. 19 ФСО №1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется воссоздание аналогичного по назначению и полезности объекта без чрезмерной задержки.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Согласно п. 24 ФСО №7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического)

устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Как указано в Задании на оценку, оцениваемое недвижимое имущество подлежит оценке без учета прав на связанные с ним земельные участки.

Для оценки объекта оценки (сооружений электросетей) применялся метод определения затрат на воспроизводство на основе укрупненных нормативов цен строительства. В частности, использовался сборник НЦС 81-02-12-2021 «Сборник 12. Наружные электрические сети» (Приложение к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 08.04.2021 №218/пр).

Укрупненные нормативы представляют собой объем денежных средств, необходимый и достаточный для строительства 1 километра (либо 100 метров) соответствующих сетей. НЦС рассчитаны в ценах по состоянию на 01.01.2021 для базового района (Московской области).

В показателях учтена вся номенклатура затрат, которые предусматриваются действующими нормативными документами в сфере ценообразования для выполнения основных, вспомогательных и сопутствующих этапов работ для строительства наружных сетей инженерных коммуникаций в нормальных (стандартных) условиях, не осложненных внешними факторами.

Нормативы разработаны на основе ресурсно-технологических моделей, в основу которых положена проектно-сметная документация по объектам-представителям. Проектно-сметная документация объектов-представителей имеет положительное заключение государственной экспертизы и разработана в соответствии с действующими нормами проектирования.

Приведенные показатели предусматривают стоимость строительных материалов, затраты на оплату труда рабочих и эксплуатацию строительных машин (механизмов), накладные расходы и сметную прибыль, а также затраты на строительство временных титульных зданий и сооружений и дополнительные затраты на производство работ в зимнее время, затраты, связанные с получением заказчиком и проектной организацией исходных данных, технических условий на проектирование и проведение необходимых согласований по проектным решениям, расходы на страхование строительных рисков, затраты на проектно-исследовательские работы и экспертизу проекта, содержание службы заказчика строительства и строительный контроль, резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

Стоимость материалов учитывает все расходы (отпускные цены, наценки снабженческо-сбытовых организаций, расходы на тару, упаковку и реквизит, транспортные, погрузочно-разгрузочные работы и заготовительно-складские расходы), связанные с доставкой материалов, изделий, конструкций от баз (складов) организаций-подрядчиков или организаций-поставщиков до приобъектного склада строительства. Оплата труда рабочих – строителей и рабочих, управляющих строительными машинами, включает в себя все виды выплат и вознаграждений, входящих в фонд оплаты труда.

Аналоги оцениваемых сооружений подбирались в таблицах Сборника №12 (НЦС 81-02-12-2021) в соответствии с конструктивными и иными особенностями.

Далее, согласно Технической части сборника №12 НЦС, к определенным согласно таблицам сборника единичным стоимостям сооружений для определения непосредственно затрат на воспроизводство (замещение) $Z_{в(з)}$ необходимо применить ряд поправок, отражающих территориальные различия. Также необходимо внести поправки, учитывающие удорожание строительства с 01.01.2021 по дату оценки.

В таблице 4.2.1 приведен расчет единичных затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых сооружений с учетом поправочных коэффициентов.

Таблица 4.2.1 – Определение единичных затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых сооружений (З_{в(з)} в расчете на измеритель)

№ п/п	Наименование объекта	L, м	Источник информации	Измеритель	Стоимость в расчете на измеритель	К _{р1}	К _{р2}	Обоснование	Кудрж ³			З _{в(з)} в расчете на измеритель	
									Индекс СМР за III квартал 2022 г. (материалы)	Индекс СМР за I квартал 2021 г. (материалы)	Поправка		К _{индс}
1	Сеть наружного освещения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 96 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1764	96	НПС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-03-002 "Прокладка линии уличного освещения с подземной подводкой питания кабелем с алюминиевыми жилами напряжением 0,66 кВ на металлических опорах", ячейка 12-03-002-04	100 м	214 790р.	0,81	1,01	Сети наружного освещения	9,08	6,56	1,3841	1,2	291 856,36р.
2	Сеть электроснабжения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 274 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:3699	274	НПС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-01-011 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 0,66 кВ в трубе", ячейка 12-01-011-03	км	1 265 630р.	0,89	1,01	Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	3,88	2,96	1,3108	1,2	1 789 516,96р.
3	Сеть электроснабжения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 98 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1499	960	НПС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-01-011 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 0,66 кВ в трубе", таблица 12-01-012 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 1 кВ в трубе"	км				Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами					
	- КЛ-0,4 кВ (ВБ6Шв 4x70) от ТП-1740 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Д)	120	НПС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-01-012 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 1 кВ в трубе", ячейка 12-01-012-01	км	1 304 430р.	0,89	1,01	Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	3,88	2,96	1,3108	1,2	1 844 377,59р.
	- КЛ-0,4 кВ (ВБ6Шв 4x70) от ТП-1740 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Д)	120	НПС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-01-012 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 1 кВ в трубе", ячейка 12-01-012-01	км	1 304 430р.	0,89	1,01	Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	3,88	2,96	1,3108	1,2	1 844 377,59р.
	- КЛ-0,4 кВ (ВБ6Шв 4x120) от ТП-1740 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Д)	120	НПС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-01-012 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 1 кВ в трубе", ячейка 12-01-012-03	км	1 510 010р.	0,89	1,01	Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	3,88	2,96	1,3108	1,2	2 135 054,09р.
	- КЛ-0,4 кВ (ВБ6Шв 4x120) от ТП-1740 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Д)	120	НПС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-01-012 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 1 кВ в трубе", ячейка 12-01-012-03	км	1 510 010р.	0,89	1,01	Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	3,88	2,96	1,3108	1,2	2 135 054,09р.
	- КЛ-0,4 кВ (ВБ6Шв 4x50) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Е)	120	НПС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-01-011 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 0,66 кВ в трубе", ячейка 12-01-011-03	км	1 265 630р.	0,89	1,01	Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	3,88	2,96	1,3108	1,2	1 789 516,96р.
	- КЛ-0,4 кВ (ВБ6Шв 4x50) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Е)	120	НПС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-01-011 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 0,66 кВ в трубе", ячейка 12-01-011-03	км	1 265 630р.	0,89	1,01	Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	3,88	2,96	1,3108	1,2	1 789 516,96р.
	- КЛ-0,4 кВ (ВБ6Шв 4x120) от ТП-1924 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Е)	120	НПС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-01-012 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 1 кВ в трубе", ячейка 12-01-012-03	км	1 510 010р.	0,89	1,01	Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	3,88	2,96	1,3108	1,2	2 135 054,09р.
	- КЛ-0,4 кВ (ВБ6Шв 4x120) от ТП-1924 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Е)	120	НПС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-01-012 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 1 кВ в трубе", ячейка 12-01-012-03	км	1 510 010р.	0,89	1,01	Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	3,88	2,96	1,3108	1,2	2 135 054,09р.
4	Сеть наружного освещения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 159 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1498	159	НПС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-03-002 "Прокладка линии уличного освещения с подземной подводкой питания кабелем с алюминиевыми жилами напряжением 0,66 кВ на металлических опорах", ячейка 12-03-002-04	100 м	214 790р.	0,81	1,01	Сети наружного освещения	9,08	6,56	1,3841	1,2	291 856,36р.

№ п/п	Наименование объекта	L, м	Источник информации	Измеритель	Стоимость в расчете на измеритель	K _{тр} ¹	K _{рег} ²	Обоснование	K _{удорож} ³			K _{ндс} ⁴	Σ(с) в расчете на измеритель
									Индекс СМР за III квартал 2022 г. (материалы)	Индекс СМР за I квартал 2021 г. (материалы)	Поправка		
5	Наружное освещение, назначение: иное сооружение, протяженность 104 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202006; кадастровый номер: 56:44:0202006:3697	104	НЦС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-03-002 "Прокладка линии уличного освещения с подземной подводкой питания кабелем с алюминиевыми жилами напряжением 0,66 кВ на металлических опорах", ячейка 12-03-002-04	100 м	214 790р.	0,81	1,01	Сети наружного освещения	9,08	6,56	1,3841	1,2	291 856,36р.
6	Кабельная линия, назначение: иное сооружение, протяженность 63 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, 19 микрорайон СВЖР, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202006; кадастровый номер: 56:44:0202006:3698	560	НЦС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-01-012 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 1 кВ в трубе"	км				Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами					
	-КЛ-0,4 кВ (АВБбШв 4х150) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР, L=72м. (блок-секция Ж)	72	НЦС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-01-012 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 1 кВ в трубе", ячейка 12-01-012-04	км	1 657 470р.	0,89	1,01	Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	3,88	2,96	1,3108	1,2	2 343 552,76р.
	-КЛ-0,4 кВ (АВБбШв 4х150) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР, L=72м. (блок-секция Ж)	72	НЦС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-01-012 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 1 кВ в трубе", ячейка 12-01-012-04	км	1 657 470р.	0,89	1,01	Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	3,88	2,96	1,3108	1,2	2 343 552,76р.
	-КЛ-0,4 кВ (АВБбШв 4х240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=72м. (блок-секция Ж);	72	НЦС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-01-012 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 1 кВ в трубе", ячейка 12-01-012-06	км	1 957 200р.	0,89	1,01	Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	3,88	2,96	1,3108	1,2	2 767 351,12р.
	-КЛ-0,4 кВ (АВБбШв 4х240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=72м. (блок-секция Ж);	72	НЦС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-01-012 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 1 кВ в трубе", ячейка 12-01-012-06	км	1 957 200р.	0,89	1,01	Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	3,88	2,96	1,3108	1,2	2 767 351,12р.
	-КЛ-0,4 кВ (АВБбШв 4х120) от ТП-1924 до ВРУ-1, с АВР L=68м. (блок-секция И)	68	НЦС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-01-012 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 1 кВ в трубе", ячейка 12-01-012-03	км	1 510 010р.	0,89	1,01	Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	3,88	2,96	1,3108	1,2	2 135 054,09р.
	-КЛ-0,4 кВ (АВБбШв 4х120) от ТП-1924 до ВРУ-1, с АВР L=68м. (блок-секция И)	68	НЦС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-01-012 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 1 кВ в трубе", ячейка 12-01-012-03	км	1 510 010р.	0,89	1,01	Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	3,88	2,96	1,3108	1,2	2 135 054,09р.
	-КЛ-0,4 кВ (АВБбШв 4х240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=68м. (блок-секция И)	68	НЦС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-01-012 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 1 кВ в трубе", ячейка 12-01-012-06	км	1 957 200р.	0,89	1,01	Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	3,88	2,96	1,3108	1,2	2 767 351,12р.
	-КЛ-0,4 кВ (АВБбШв 4х240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=68м. (блок-секция И)	68	НЦС 81-02-12-2021 "Сборник №12. Наружные электрические сети", таблица 12-01-012 "Подземная прокладка в траншее кабеля с алюминиевыми жилами напряжением 1 кВ в трубе", ячейка 12-01-012-06	км	1 957 200р.	0,89	1,01	Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	3,88	2,96	1,3108	1,2	2 767 351,12р.

¹ K_{тр} – коэффициент перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен Оренбургской области (согласно таблице 2 Сборника № 12 НЦС 81-02-12-2021).

² K_{рег} – коэффициент, учитывающий регионально-климатические условия осуществления строительства (отличия в конструктивных решениях) в регионах Российской Федерации по отношению к базовому району (таблица 3 Сборника № 12 НЦС 81-02-12-2021).

³ K_{удорож} – коэффициент, определяющий удорожание строительно-монтажных работ во времени. Определен как частное от деления индекса изменения сметной стоимости по соответствующим видам строительства (приведены в столбце «Обоснование»), определяемого с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2022 года (индекс к территориальным единичным расценкам на 2001 год (ТЕР-2001)), на индекс к ТЕР-2001 по состоянию на I квартал 2021 года (т.к. показатели НЦС рассчитаны по состоянию на 01.01.2021).

⁴ K_{ндс} – коэффициент, отражающий включение в затраты на воспроизводство (замещение) налога на добавленную стоимость (НДС).

Расчет полных затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых сооружений приведен в таблице 4.2.2.

Таблица 4.2.2 – Определение полных затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых сооружений

№ п/п	Наименование объекта	З _{в(з)} в расчете на измеритель	Кол-во ед. изм.	З _{в(з)}
1	Сеть наружного освещения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 96 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1764	291 856,36р.	0,96	280 182р.
2	Сеть электроснабжения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 274 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:3699	1 789 516,96р.	0,274	490 328р.
3	Сеть электроснабжения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 98 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1499		0,96	1 896 958р.
	- КЛ-0,4 кВ (ВБбШв 4x70) от ТП-1740 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Д)	1 844 377,59р.	0,12	221 325р.
	- КЛ-0,4 кВ (ВБбШв 4x70) от ТП-1740 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Д)	1 844 377,59р.	0,12	221 325р.
	- КЛ-0,4 кВ (ВБбШв 4x120) от ТП-1740 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Д)	2 135 054,09р.	0,12	256 206р.
	- КЛ-0,4 кВ (ВБбШв 4x120) от ТП-1740 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Д)	2 135 054,09р.	0,12	256 206р.
	- КЛ-0,4 кВ (ВБбШв 4x50) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Е)	1 789 516,96р.	0,12	214 742р.
	- КЛ-0,4 кВ (ВБбШв 4x50) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР L=120м. (блок-секция Е)	1 789 516,96р.	0,12	214 742р.
	- КЛ-0,4 кВ (ВБбШв 4x120) от ТП-1924 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Е)	2 135 054,09р.	0,12	256 206р.
	- КЛ-0,4 кВ (ВБбШв 4x120) от ТП-1924 до ВРУ-2 L=120м. (блок-секция Е)	2 135 054,09р.	0,12	256 206р.
4	Сеть наружного освещения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 159 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1498	291 856,36р.	1,59	464 052р.
5	Наружнее освещение, назначение: иное сооружение, протяженность 104 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202006; кадастровый номер: 56:44:0202006:3697	291 856,36р.	1,04	303 531р.
6	Кабельная линия, назначение: иное сооружение, протяженность 63 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, 19 микрорайон СВЖР, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202006; кадастровый номер: 56:44:0202006:3698		0,56	1 402 698р.
	- КЛ-0,4 кВ (АВБбШв 4x150) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР, L=72м. (блок-секция Ж)	2 343 552,76р.	0,072	168 736р.
	- КЛ-0,4 кВ (АВБбШв 4x150) от ТП-1924 до ВРУ-1 с АВР, L=72м. (блок-секция Ж)	2 343 552,76р.	0,072	168 736р.
	- КЛ-0,4 кВ (АВБбШв 4x240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=72м. (блок-секция Ж);	2 767 351,12р.	0,072	199 249р.
	- КЛ-0,4 кВ (АВБбШв 4x240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=72м. (блок-секция Ж);	2 767 351,12р.	0,072	199 249р.
	- КЛ-0,4 кВ (АВБбШв 4x120) от ТП-1924 до ВРУ-1, с АВР L=68м. (блок-секция И)	2 135 054,09р.	0,068	145 184р.
	- КЛ-0,4 кВ (АВБбШв 4x120) от ТП-1924 до ВРУ-1, с АВР L=68м. (блок-секция И)	2 135 054,09р.	0,068	145 184р.
	- КЛ-0,4 кВ (АВБбШв 4x240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=68м. (блок-секция И)	2 767 351,12р.	0,068	188 180р.
	- КЛ-0,4 кВ (АВБбШв 4x240) от ТП-1924 до ВРУ-2, L=68м. (блок-секция И)	2 767 351,12р.	0,068	188 180р.

Расчет накопленного износа объекта оценки производился методом разбиения. При этом были последовательно оценены три вида износа:

а) физический износ – уменьшение стоимости объекта в связи с утратой им заданных потребительских свойств;

б) функциональный износ – уменьшение стоимости объекта из-за несоответствия его параметров современным требованиям и стандартам;

в) экономический (внешний) износ – уменьшение стоимости объекта, возникающее в результате неблагоприятного изменения внешней среды.

Как указано в разделе 1.2 настоящего Отчета, «в связи с невозможностью проведения осмотра поз. 2, 3, 6 объекта оценки (представлены подземными сооружениями электроэнергетики, доступ оценщика к которым был невозможен), оценщик исходит из допущения, что на дату оценки данное имущество имело количественные и качественные характеристики, указанные в Задании на оценку и имеющейся документации, а также находилось в техническом состоянии, соответствующем своему хронологическому возрасту и нормальным условиям эксплуатации».

В этих условиях для определения физического износа объекта оценки использовался модифицированный метод сроков жизни, основанный на экспоненциальной модели износа («метод Мышанова А.И., Рослова В.Ю.», раздел 6.2.3 издания «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Л. А. Лейфера, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2019 году). Необходимо отметить, что объект оценки представляет собой сооружения, но авторами этого

метода показано, что данная модель справедлива и для иных средств производства.

Указанный метод учитывает эффект снижения стоимости из-за старения. Основу его составляет установленная на основе статистических исследований формула расчета относительной величины остаточной стоимости:

$$p_t = \exp \{-1,6 \times T_{\phi}/T_{cc}\},$$

а физический износ соответственно по формуле:

$$i_t = 1 - \exp \{-1,6 \times T_{\phi}/T_{cc}\},$$

где p_t – относительная величина остаточной стоимости объекта оценки ($p_t = 1 - i_t$, где i_t – величина физического износа);

T_{ϕ} – фактический срок службы (хронологический возраст) на дату оценки;

T_{cc} – срок службы, до которого в среднем доживает 80% объектов (80-процентный квантиль срока службы объектов данного типа).

Таким образом, фактический срок службы оцениваемых объектов T_{ϕ} определялся как период времени в годах, прошедший с даты ввода в эксплуатацию до даты оценки.

В целях оценки параметр T_{cc} для оцениваемых сооружений определялся как производная от среднего срока полезного использования аналогичных оцениваемым объектам согласно Постановлению Правительства РФ от 01.01.2002 №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»:

- поз. 1, 4, 5: 220.42.22.12.111 «Линии электропередачи местные воздушные» (шестая группа – имущество со сроком полезного использования свыше 10 лет до 15 лет включительно);

- поз. 2, 3, 6: 220.42.22.12.112 «Линии электропередачи местные кабельные» (шестая группа – имущество со сроком полезного использования свыше 10 лет до 15 лет включительно).

Как отмечено в вышеуказанном Справочнике оценщика машин и оборудования – 2019 под редакцией Л. А. Лейфера, указанные сроки полезного использования по сравнению с нормативными сроками службы несколько укорочены. При приближенных расчетах для выбора нормативного срока службы можно использовать, в частности, сроки службы, основанные на ОКОФ, скорректированные на повышающий коэффициент 1,3 (согласно табл. 5.2.2.1 Справочника):

Значения корректирующего коэффициента для расчета нормативных сроков

Таблица 5.2.2.1

Группы	Корректирующие коэффициенты	Классификатор	Источник
Все	1,3	ОКОФ	Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И. В. Королев, П.В. Фадеев. Под ред. М. А. Федотовой. – М. Финансы и статистика, 2006. – 288 с.: ил.
Все	1,2	ЕНАО	Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И. В. Королев, П.В. Фадеев. Под ред. М. А. Федотовой. – М. Финансы и статистика, 2006. – 288 с.: ил.

Анализ модели долговечности имущества и сопоставление результатов экспертного опроса, проведенного в Справочнике оценщика машин и оборудования – 2019, позволяет сделать следующие выводы:

- средний срок службы, характеризующий ожидаемую долговечность эксплуатации объекта, всегда превышает назначенный и нормативный сроки службы;

- соотношение между средним сроком службы (T_{cc}) и нормативным ($T_{норм}$), так же, как и соотношение между средним сроком и установленным (назначенным) сроком остаются одинаковыми для больших групп объектов. Это позволяет формировать унифицированные коэффициенты для классов объектов в соответствии с установленной классификацией. Используя значения этих коэффициентов $K_{норм}$ по каждой группе имущества, можно рассчитать средний срок службы:

$$T_{cc} = T_{норм} \times (1 + K_{норм}/100).$$

Согласно таблице 5.2.1.1 Справочника оценщика машин и оборудования – 2019, средние значения $K_{норм}$ составляют:

**Средние значения и доверительные интервалы
коэффициента $K_{\text{норм}}$ в процентах**

Таблица 5.2.1.1

Группа	Число анкет	Среднее	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	138	82	5,32	71,6	92,4
Спецтехника узкого применения	133	82	5,57	71,1	92,9
Железнодорожный и водный транспорт	113	77	5,42	66,4	87,6
Серийное оборудование широкого профиля	131	84	5,98	72,3	95,7
Узкоспециализированное оборудование	128	83	6,34	70,6	95,4
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	108	66	5,00	56,2	75,8
Электронное оборудование	124	50	4,28	41,6	58,4
Инструменты, инвентарь, приборы	123	65	5,64	53,9	76,1

Таким образом, для позиции 1 объекта оценки:

- T_{ϕ} – 4,7 года (22.02.2018 (дата ввода в эксплуатацию) – 27.10.2022 (дата оценки));
- срок полезного использования по ОКОФ – 12,5 лет (середина обозначенного выше интервала 10-15 лет);
- нормативный срок службы $T_{\text{норм}}$ (с учетом коэффициента 1,3): $T_{\text{норм}} = 12,5 \times 1,3 = 16,25$ лет;
- $K_{\text{норм}} = 1,83$ (для группы объектов «Узкоспециализированное оборудование»);
- средний срок службы $T_{\text{сс}}$: $T_{\text{сс}} = T_{\text{норм}} \times K_{\text{норм}} = 16,25 \times 1,83 = 29,7$ лет;
- $i_t = 1 - \exp \{-1,6 \times 4,7/29,7\} = 0,22$ (22%).

Аналогичным образом физический износ определялся для прочих позиций объекта оценки.

При анализе соответствия объекта оценки современным требованиям и стандартам по конструктивным и технологическим решениям, другим функциональным характеристикам с точки зрения типичного собственника в месте оценки признаков функционального износа выявлено не было. Поэтому величина функционального износа принята равной 0%.

При анализе окружения оценщиком было выявлено негативное воздействие на стоимость оцениваемых объектов внешних по отношению к ним факторов. Как отмечено в разделе анализа рынка объектов коммунальной сферы, в свободной продаже подобные социально значимые объекты практически не встречаются. Реализация указанных сооружений возможна, в частности, в рамках процедур банкротства / ликвидации юридических лиц, у которых они числятся на балансе. Как правило, сооружения инженерных коммуникаций реализуются вместе с обслуживаемыми этими сетями объектами недвижимости, нередко – по символическим ценам.

Указанные факты неизбежно обуславливают значительное уменьшение стоимости оцениваемых объектов, что свидетельствует о наличии внешнего износа.

Общепризнанными алгоритмами измерения внешнего износа являются:

- метод, предполагающий определение посредством капитализации потерь доходов, обусловленных внешним воздействием;
- метод сравнительного анализа продаж, рассматривающий величину внешнего износа как разницу скорректированных цен продаж аналогичных объектов при наличии и без учета внешних воздействий.

Однако применение указанных методов применительно к оцениваемым объектам невозможно по следующим причинам:

- неразвитость рынка аналогичных объектов, приводящая к отсутствию статистически значимой информации о степени влияния указанных факторов на цены продаж и арендные ставки;
- отсутствие надежной базы сравнения объектов в двух состояниях – без изменения внешних условий и с таковыми.

В указанных условиях единственным адекватным методом измерения внешнего износа, по мнению оценщика, является следующий алгоритм:

- идентифицируются сделки с аналогичными по функциональному назначению объектами;
- определяются затраты на воспроизводство аналогов с учетом физического и функционального износа $Z_{в(з)}$;
- для каждого аналога в относительном выражении измеряется разница между ценой сделки $\Pi_{\text{сделки}}$ и затратами $Z_{в(з)}$, являющаяся мерой внешнего износа:

$$(Z_{в(з)} - Ц_{сделки})/Z_{в(з)};$$

- определяется средняя величина вышеприведенной разницы, являющаяся наиболее вероятной мерой внешнего износа объекта оценки.

Применение указанного алгоритма обоснованно с той точки зрения, что он основан на сопоставлении двух характеристик:

а) затрат на воспроизводство, характеризующих типичную цену ее продажи в условиях развитого равновесного рынка при отсутствии какого-либо негативного воздействия внешних обстоятельств («без воздействия»);

б) цены в существующем состоянии, т.е. под влиянием факторов внешнего устаревания («после воздействия»).

При этом оценщик справедливо утверждает, что на конкретном сегменте рынка объектов, подверженных внешнему устареванию, должна складываться довольно устойчивая зависимость между затратами на воспроизводство и ценами сделок. Эта зависимость характеризует в относительном выражении падение цены актива от «нормального» уровня, отражая, таким образом, степень негативного влияния факторов внешнего устаревания. Следовательно, она может быть принята в качестве показателя внешнего износа объекта оценки.

По результатам анализа рынка была выявлена информация о предложениях о продаже объектов коммунальной сферы (в частности, сооружений электросетей), расположенных в г. Оренбурге. Краткое их описание приведено в таблице 4.2.3.

Таблица 4.2.3 – Характеристика аналогов для целей определения внешнего износа

№ п/п	Наименование	L, м	Дата ввода в эксплуатацию	Дата сделки	Сметная стоимость (с НДС)	Стоимость в соответствии с Отчетом об оценке	Цена сделки, рублей ¹
1	Электроснабжение, назначение: 10. Сооружения коммунального хозяйства; протяженность 151 м, адрес (местоположение): Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР; кадастровый номер: 56:44:0202006:3144	151	24.11.2020	31.05.2022	1 909 909,89р.	818 000 Р	515 340 Р
2	Сеть, назначение: Иное сооружение (сети инженерно технического обеспечения): 0,4 кВ, опоры металлические; протяженность 467 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР; кадастровый номер: 56:44:0202006:3148	467	24.11.2020	31.05.2022	875 671,56р.	375 000 Р	236 250 Р
3	5КЛ-0,4 кВ от ТП №1784 к ж/д по ул. Салмышская, 61, назначение: 1.1. сооружения электроэнергетики; протяженность 151 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, 61; кадастровый номер: 56:44:0202006:3516	151	25.12.2020	31.05.2022	846 054,70р.	360 000 Р	226 800 Р
4	5КЛ-0,4 кВ от ТП №1784 к ж/д по ул. Салмышская, 63, назначение: 1.1. сооружения электроэнергетики; протяженность 110 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, 63; кадастровый номер: 56:44:0202006:3515	110	27.12.2019	31.05.2022	627 422,00р.	254 000 Р	160 020 Р
5	4КЛ-0,4 кВ от ТП №1784 к ж/д по ул. Салмышская, 65, назначение: 1.1. сооружения электроэнергетики; протяженность 61 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, 65; кадастровый номер: 56:44:0202006:3514	61	21.11.2018	31.05.2022	604 103,68р.	247 000 Р	155 610 Р
ИТОГО, рублей						2 054 000	1 294 020

¹ В представленном Договоре купли-продажи обозначена общая цена сделки (1 294 020 руб.). Цена сделки в отношении каждой из позиций рассчитывалась пропорционально стоимостям, определенным в Отчете об оценке (например, для поз. 1: 1 294 020р. × (818 000р. / 2 054 000р.) = 515 340 рублей).

В этих условиях для расчета затрат на воспроизводство аналогов, с учетом наличия информации об их

сметной стоимости, использовался один из индексных методов – метод индексации ретроспективных затрат на воспроизводство объекта оценки. При применении указанного метода осуществляется приведение базовых затрат на воспроизводство к современному уровню цен с помощью индексов изменения цен производителей в отрасли строительства инженерных коммуникаций за соответствующий период.

Таблица, отражающая ежемесячные (к предыдущему месяцу) индексы цен производителей по отрасли «Строительство инженерных коммуникаций» (регион – Оренбургская область), приведена в разделе «Приложения» настоящего Отчета (согласно официальному Интернет-сайту «ЕМИСС. Государственная статистика» (<https://www.fedstat.ru/indicator/57796>)) и продублирована ниже (в сводном виде, в долях единицы):

Период	2018	2019	2020	2021	2022
Строительство инженерных коммуникаций, Оренбургская область					
январь	0,9948	1,0077	0,9984	1,012	1,0026
февраль	0,9957	1,0063	1,0004	1,0035	1,0078
март	0,9978	1,0043	0,9972	1,0061	1,032
апрель	1,0025	0,9999	1,0012	1,0083	1,0047
май	0,9963	1,0106	1,0008	1,0186	1,0032
июнь	0,9979	1,0032	1,0016	1,02	
июль	1,0058	1,01	0,9991	1,0107	
август	1,0053	0,9993	1,0001	1,0007	
сентябрь	1,0141	0,9996	0,9978	1,0046	
октябрь	1,0041	0,9955	0,9983	1,0036	
ноябрь	1,0002	1,0027	1,0016	1,0001	
декабрь	1,0091	1,001	1,0057	1,0059	

В качестве базы для расчета затрат на воспроизводство использовались данные о сметной стоимости оцениваемого имущества. При определении коэффициента удорожания в каждом из случаев рассчитывалось произведение индексов с месяца, непосредственно следующего за месяцем ввода в эксплуатацию конкретной позиции, по май 2022 г.

Кроме того, представленная сметная стоимость аналогов включает НДС. При этом сооружение в составе поз. 5 списка внешнего износа введено в эксплуатацию в 2018 году, когда ставка НДС отличалась от действующей по состоянию на дату оценки (18% против 20%). Таким образом, применительно к поз. 5 для расчетов использовался коэффициент: $K_{НДС} = 1,2 / 1,18 = 1,0169$. Для поз. 1-4 $K_{НДС} = 1$.

Соответственно, величина затрат на воспроизводство $Z_{воспр.}$ по каждой из позиций аналогов определялась как произведение сметной стоимости, коэффициента удорожания ($K_{удорож.}$) и коэффициента $K_{НДС}$.

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) сооружений-аналогов по состоянию на дату предложения ($Z_{воспр.}$) приведен в таблице 4.2.4.

Таблица 4.2.4 – Определение затрат на воспроизводство (замещение) сооружений-аналогов

№ п/п	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Сметная стоимость (с НДС)	Классификатор видов экономической деятельности (для целей расчета $K_{удорож.}$)	$K_{удорож.}$	$K_{НДС}$	$Z_{воспр.}$
1	Электроснабжение, назначение: 10. Сооружения коммунального хозяйства; протяженность 151 м, адрес (местоположение): Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР; кадастровый номер: 56:44:0202006:3144	24.11.2020	1 909 909,89р.	Строительство инженерных коммуникаций	1,1606	1	2 216 641,42р.
2	Сеть, назначение: Иное сооружение (сети инженерно технического обеспечения): 0,4 кВ, опоры металлические; протяженность 467 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР; кадастровый номер: 56:44:0202006:3148	24.11.2020	875 671,56р.	Строительство инженерных коммуникаций	1,1606	1	1 016 304,41р.
3	5КЛ-0,4 кВ от ТП №1784 к ж/д по ул. Салмышская, 61, назначение: 1.1. сооружения электроэнергетики; протяженность 151 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, 61; кадастровый номер: 56:44:0202006:3516	25.12.2020	846 054,70р.	Строительство инженерных коммуникаций	1,1540	1	976 347,12р.

№ п/п	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Сметная стоимость (с НДС)	Классификатор видов экономической деятельности (для целей расчета Кудорож.)	Кудорож.	КНДС	Звоспр.
4	5КЛ-0,4 кВ от ТП №1784 к ж/д по ул. Салмышская, 63, назначение: 1.1. сооружения электроэнергетики; протяженность 110 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, 63; кадастровый номер: 56:44:0202006:3515	27.12.2019	627 422,00р.	Строительство инженерных коммуникаций	1,1565	1	725 613,54р.
5	4КЛ-0,4 кВ от ТП №1784 к ж/д по ул. Салмышская, 65, назначение: 1.1. сооружения электроэнергетики; протяженность 61 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, 65; кадастровый номер: 56:44:0202006:3514	21.11.2018	604 103,68р.	Строительство инженерных коммуникаций	1,2146	1,0169	746 144,61р.

Далее определялась величина затрат на воспроизводство (замещение) сооружений-аналогов с учетом их физического и функционального износов.

При определении физического износа аналогов, как и в случае с объектом оценки, использовался модифицированный метод сроков жизни, основанный на экспоненциальной модели износа («метод Мышанова А.И., Рослова В.Ю.», раздел 6.2.3 издания «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Л. А. Лейфера, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2019 году). Алгоритм расчета на примере поз. 1 объекта оценки описан в данном разделе выше.

При анализе соответствия сооружений-аналогов современным требованиям и стандартам по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам с точки зрения типичного собственника признаков функционального износа выявлено не было.

Таблица 4.2.5 – Определение параметра $Z_{в(з)}$ (с учетом износа) для поз. 1-5 таблицы 4.2.3

№ п/п	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Дата сделки	Звоспр.	Хронологический возраст (Т _ф), лет	Расчет нормативного возраста (Т _{норм})			Средний срок службы (Т _{ср}), лет	И _{физ}	Зв(з) (с учетом износа), рублей
						Наименование и код ОКОФ	Срок полезного исп-ния, лет	Т _{норм}			
1	Электроснабжение, назначение: 10. Сооружения коммунального хозяйства; протяженность 151 м, адрес (местоположение): Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР; кадастровый номер: 56:44:0202006:3144	24.11.2020	31.05.2022	2 216 641,42р.	1,5	220.42.22.12.112 Линии электропередачи местные кабельные	12,5	16,25	29,7	8%	2 039 310
2	Сеть, назначение: Иное сооружение (сети инженерно-технического обеспечения): 0,4 кВ, опоры металлические; протяженность 467 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР; кадастровый номер: 56:44:0202006:3148	24.11.2020	31.05.2022	1 016 304,41р.	1,5	220.42.22.12.111 Линии электропередачи местные воздушные	12,5	16,25	29,7	8%	935 000
3	5КЛ-0,4 кВ от ТП №1784 к ж/д по ул. Салмышская, 61, назначение: 1.1. сооружения электроэнергетики; протяженность 151 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, 61; кадастровый номер: 56:44:0202006:3516	25.12.2020	31.05.2022	976 347,12р.	1,4	220.42.22.12.112 Линии электропередачи местные кабельные	12,5	16,25	29,7	7%	908 003
4	5КЛ-0,4 кВ от ТП №1784 к ж/д по ул. Салмышская, 63, назначение: 1.1. сооружения электроэнергетики; протяженность 110 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, 63; кадастровый номер: 56:44:0202006:3515	27.12.2019	31.05.2022	725 613,54р.	2,4	220.42.22.12.112 Линии электропередачи местные кабельные	12,5	16,25	29,7	12%	638 540

№ п/п	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Дата сделки	Звоспр.	Хронологический возраст (Т _ф), лет	Расчет нормативного возраста (Т _{норм})			Средний срок службы (Т _{ср}), лет	И _{физ}	Зв(з) (с учетом износа), рублей
						Наименование и код ОКОФ	Срок полезного исп-ния, лет	Т _{норм}			
5	4КЛ-0,4 кВ от ТП №1784 к ж/д по ул. Салмышская, 65, назначение: 1.1. сооружения электроэнергетики; протяженность 61 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, 65; кадастровый номер: 56:44:0202006:3514	21.11.2018	31.05.2022	746 144,61р.	3,5	220.42.22.12.112 Линии электропередачи местные кабельные	12,5	16,25	29,7	17%	619 300

Итоговый расчет внешнего износа объекта оценки приведен в таблице 4.2.6.

Таблица 4.2.6 – Измерение внешнего износа объекта оценки по данным аналогов

№ п/п	Наименование	Зв(з) (с учетом износа), рублей	Цена сделки, рублей	И _{внеш}	Среднее значение И _{внеш}
1	Электроснабжение, назначение: 10. Сооружения коммунального хозяйства; протяженность 151 м, адрес (местоположение): Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР; кадастровый номер: 56:44:0202006:3144	2 039 310	515 340 Р	75%	75%
2	Сеть, назначение: Иное сооружение (сети инженерно технического обеспечения): 0,4 кВ, опоры металлические; протяженность 467 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР; кадастровый номер: 56:44:0202006:3148	935 000	236 250 Р	75%	
3	5КЛ-0,4 кВ от ТП №1784 к ж/д по ул. Салмышская, 61, назначение: 1.1. сооружения электроэнергетики; протяженность 151 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, 61; кадастровый номер: 56:44:0202006:3516	908 003	226 800 Р	75%	
4	5КЛ-0,4 кВ от ТП №1784 к ж/д по ул. Салмышская, 63, назначение: 1.1. сооружения электроэнергетики; протяженность 110 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, 63; кадастровый номер: 56:44:0202006:3515	638 540	160 020 Р	75%	
5	4КЛ-0,4 кВ от ТП №1784 к ж/д по ул. Салмышская, 65, назначение: 1.1. сооружения электроэнергетики; протяженность 61 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Салмышская, 65; кадастровый номер: 56:44:0202006:3514	619 300	155 610 Р	75%	

Следовательно, рыночная стоимость рассчитывается следующим образом:

$$PC = Z_{\text{воспр}} \times (1 - I_{\text{сов}});$$

где $Z_{\text{воспр}}$ – затраты на воспроизводство (замещение), определенные в таблице 4.2.2;

$I_{\text{сов}}$ – совокупная величина износа в долях ($I_{\text{сов}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{внеш}})$).

Расчеты сведены в таблицу 4.2.7.

Таблица 4.2.7 – Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование объекта	Дата ввода	Дата оценки	Звоспр.	Хронологический возраст (Т _ф), лет	Расчет нормативного возраста (Т _{норм})			Средний срок службы (Т _{ср}), лет	Износ			Рыночная стоимость, рублей
						Наименование и код ОКОФ	Срок полезного исп-ния, лет	Т _{норм}		И _{физ}	И _{внеш}	И _{сов}	
1	Сеть наружного освещения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 96 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1764	22.02.2018	27.10.2022	280 182р.	4,7	220.42.22.12.111 Линии электропередачи местные воздушные	12,5	16,25	29,7	22%	75%	81%	53 235
2	Сеть электроснабжения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 274 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:3699	22.02.2018	27.10.2022	490 328р.	4,7	220.42.22.12.112 Линии электропередачи местные кабельные	12,5	16,25	29,7	22%	75%	81%	93 162

№ п/п	Наименование объекта	Дата ввода	Дата оценки	З _{воиср.}	Хронологический возраст (Т _ф), лет	Расчет нормативного возраста (Т _{норм})			Средний срок службы (Т _{ср}), лет	Износ			Рыночная стоимость, рублей
						Наименование и код ОКОФ	Срок полезного использования, лет	Т _{норм}		И _{физ}	И _{внеш}	И _{сов}	
3	Сеть электроснабжения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 98 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1499	26.02.2018	27.10.2022	1 896 958р.	4,7	220.42.22.12.112 Линии электропередачи местные кабельные	12,5	16,25	29,7	22%	75%	81%	360 422
4	Сеть наружного освещения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 159 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1498	26.02.2018	27.10.2022	464 052р.	4,7	220.42.22.12.111 Линии электропередачи местные воздушные	12,5	16,25	29,7	22%	75%	81%	88 170
5	Наружное освещение, назначение: иное сооружение, протяженность 104 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202006; кадастровый номер: 56:44:0202006:3697	07.12.2018	27.10.2022	303 531р.	3,9	220.42.22.12.111 Линии электропередачи местные воздушные	12,5	16,25	29,7	19%	75%	80%	60 706
6	Кабельная линия, назначение: иное сооружение, протяженность 63 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, 19 микрорайон СВЖР, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202006; кадастровый номер: 56:44:0202006:3698	07.12.2018	27.10.2022	1 402 698р.	3,9	220.42.22.12.112 Линии электропередачи местные кабельные	12,5	16,25	29,7	19%	75%	80%	280 540

4.3 Сравнительный подход

Согласно п. 12 ФСО №1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом, согласно п. 10 ФСО №1, является объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Согласно п. 13 ФСО №1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Методология сравнительного подхода предполагает, что рыночная стоимость объекта оценки определяется наиболее вероятной ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по количественным и качественным характеристикам объект. В процессе его осуществления должен быть получен ответ на вопрос: сколько бы стоили объекты, сопоставимые с оцениваемым, если бы они обладали характеристиками последнего и реализовывались при тех же условиях.

Однако, при рассмотрении возможности применения сравнительного подхода к оценке сооружений оценщик считает необходимым принять во внимание следующие существенные факты.

В частности, что касается действующих сооружений в составе объекта оценки, то в свободной продаже подобные объекты практически не встречаются. Реализация указанных сооружений возможна, в частности, в рамках процедур банкротства / ликвидации юридических лиц, у которых они числятся на балансе. Как правило, сооружения сетей инженерных коммуникаций реализуются вместе с обслуживаемыми этими сетями объектами недвижимости, нередко – по символическим ценам.

В связи с тем, что фактически рынок купли-продажи сооружений коммунальной инфраструктуры неразвит, провести анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости не представляется возможным. Ведь указанный рынок по исторически сложившейся традиции, по технологическим и экономическим причинам является естественно монополистическим.

Согласно п. 22 ФСО №7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений; в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Таким образом, в условиях отсутствия достаточного числа аналогов объекта оценки, по которым известны значения ценообразующих факторов, оценщик решил отказаться от применения сравнительного подхода к оценке.

4.4 Доходный подход

Согласно п. 15 ФСО №1, доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, согласно которому стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. В соответствии с п. 16 ФСО №1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО №7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

В соответствии с пп. «а» и «ж» п. 23 ФСО №7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов; при этом для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Однако по результатам рыночного анализа оценщиком не было зафиксировано предложений о сдаче в аренду аналогичных сооружений. Кроме того, применительно к оцениваемым сооружениям электросетей не представляется возможным установление каких-либо прогнозов относительно предполагаемых доходов, генерируемых ими. Ведь данные сооружения носят вспомогательный характер, служат лишь для обеспечения многоквартирных домов и (или) прилегающей территории электричеством и освещением и не направлены на извлечение прибыли.

Далее, доходный подход не рекомендуется применять в условиях кризиса, так как подразумевается изначально, что прибыль будет поступать равномерно и постоянно в течение всего временного отрезка. А кризис экономики может нарушить данные платежи, повлияв тем самым на доход, приносимый объектом в будущем. Кроме того, существует ряд иных объективных факторов, затрудняющих реализацию доходного подхода к оценке объекта оценки:

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации или ставки дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки капитализации (дисконтирования);

- величину расходов в процессе эксплуатации здания точно определить не удастся (определение производится экспертным путем), т.к. Заказчик не может предоставить данные сведения в полном объеме, учитывая ретроспективный характер оценки;

- большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

Таким образом, все возможные заключения о наиболее вероятном доходе, генерируемом оцениваемой недвижимостью, будут, по мнению оценщика, носить необоснованный и интуитивный характер, предполагать наличие значительных ограничений и допущений, негативно влияющих на точность и надежность его результатов. А применение любого подхода к оценке оправдано лишь в том случае, когда оно будет способствовать получению достоверной величины стоимости объекта оценки. Вследствие этого решено было отказаться от его применения к оценке объекта оценки.

5 Согласование полученных результатов

Отчет об оценке представляет пользователю услуг возможность взглянуть на оцениваемый объект с различных сторон. Затратный подход отражает мнение продавца оцениваемого объекта, т.е. определяет те затраты, которые понес настоящий собственник по его созданию, и ниже которых при нормальных условиях функционирования рынка он не согласится продавать данный объект. Доходный подход, напротив, отражает точку зрения покупателя, и количественно выражает ту прибыль, которую планируется получить в будущем от функционирования объекта с учетом риска и неопределенности. Сравнительный же подход как бы уравнивает мнение продавца и покупателя и позволяет судить о стоимости оцениваемого объекта с точки зрения соотношения спроса и предложения на аналогичные товары в месте оценки. В идеале, при условиях эффективного уравновешенного рынка (спрос равен предложению), результаты реализации всех трех подходов должны быть равны. Но такие условия практически недостижимы. Под влиянием различных факторов спрос и предложение находятся на разных уровнях, мнения покупателей и продавцов кардинально отличаются, поэтому отличаются и результаты реализации различных подходов.

Пользователю услуг по оценке необходимо знать не какой-то широкий диапазон, в котором может находиться искомая величина стоимости, а конкретную усредненную и наиболее вероятную стоимость. Эта задача решается через процедуру согласования результатов, полученных различными подходами к оценке, и выведения итоговой величины стоимости.

Для оценки объекта оценки был использован только один подход – сравнительный, вследствие чего итоговая величина рыночной стоимости принята равной полученной по результатам соответствующего подхода.

Кроме того, при выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать и предполагаемую точность оценки. Основываясь на результатах анализа процедур оценки, разумным будет являться, по мнению оценщика, округление стоимости объекта оценки с точностью до тысячи рублей.

Согласование результатов оценки приведено в таблице 5.1.

Таблица 5.1 – Выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Результаты оценки затратным подходом, рублей	Рыночная стоимость, рублей
1	Сеть наружного освещения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 96 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1764	53 235	53 000
2	Сеть электроснабжения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 274 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:3699	93 162	93 000
3	Сеть электроснабжения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 98 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1499	360 422	360 000
4	Сеть наружного освещения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 159 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1498	88 170	88 000
5	Наружное освещение, назначение: иное сооружение, протяженность 104 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202006; кадастровый номер: 56:44:0202006:3697	60 706	61 000
6	Кабельная линия, назначение: иное сооружение, протяженность 63 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, 19 микрорайон СВЖР, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202006; кадастровый номер: 56:44:0202006:3698	280 540	281 000
Совокупная рыночная стоимость объекта оценки, рублей			936 000

Необходимо отметить, что согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Таким образом, рыночная стоимость как «наиболее вероятная цена» должна включать в себя все косвенные налоги (в том числе налог на добавленную стоимость). Однако рыночная стоимость носит объективный характер, она не зависит от конкретного режима налогообложения собственника – гипотетического продавца объекта оценки. В частности, два полностью идентичных объекта оценки, но принадлежащие двум разным лицам, одно из которых признано плательщиком НДС, а другое – не является таковым, должны иметь одинаковую рыночную стоимость. Вопросы налогообложения носят субъективный характер (т.е. относятся к субъекту налоговых отношений), рыночная стоимость же объективна.

Таким образом, рыночная стоимость как «наиболее вероятная цена» включает в себя все косвенные налоги, в том числе налог на добавленную стоимость, при признании реализации объекта оценки операцией, облагаемой НДС. Однако вопросы уплаты либо освобождения от уплаты НДС и являются исключительно компетенцией Заказчика и налоговых органов.

В частности, Верховный суд Российской Федерации в определении от 06.04.2017 по делу №309-ЭС16-17994 указывает:

«Статьей 3 Закона об оценочной деятельности предусмотрено, что под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей

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

Положениями статей 14 и 15 Закона об оценочной деятельности не предусмотрены ни право, ни обязанность независимого оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки. ... При таком положении суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу о том, что имущество должника было продано по рыночной стоимости, которая является величиной, формируемой рынком, и не зависит от применяемой системы налогообложения собственником или покупателем объекта оценки».

Поэтому указание на наличие или отсутствие в составе рыночной стоимости НДС не относится к компетенции оценщика, в настоящем отчете сведения о налоге на добавленную стоимость в составе рыночной стоимости объекта оценки не приводились. В случае, если реализация объекта оценки по рыночной стоимости будет признана операцией, облагаемой НДС, то рыночная стоимость будет включать НДС, в противном случае – не будет.

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

На основании проведенных расчетов было установлено, что рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего АО «СЗ «УКС» (ОГРН 1125658039077), по состоянию на 27 октября 2022 года с учетом округления и всех налогов составляла:

936 000 рублей

(Девятьсот тридцать шесть тысяч рублей),

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, рублей
1	Сеть наружного освещения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 96 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1764	53 000
2	Сеть электроснабжения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 274 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:3699	93 000
3	Сеть электроснабжения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 98 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1499	360 000
4	Сеть наружного освещения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, протяженность 159 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, Загородное шоссе; кадастровый номер: 56:44:0202006:1498	88 000
5	Наружное освещение, назначение: иное сооружение, протяженность 104 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202006; кадастровый номер: 56:44:0202006:3697	61 000
6	Кабельная линия, назначение: иное сооружение, протяженность 63 м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, 19 микрорайон СВЖР, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202006; кадастровый номер: 56:44:0202006:3698	281 000

Оценщик

Файзуллина В.А.

31 октября 2022 г.

Список использованных источников

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298).
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299).
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).
7. Стандарт 1 «Общие положения», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 3/2013 от 25.01.2013).
8. Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015).
9. Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015).
10. Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015).
11. Стандарт 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2014 от 28.10.2014).
12. Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».
13. Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2019. – 320 с.
14. Периодическая печать за 2018-2022 гг.
15. Материалы сети Интернет.

Приложения

Фотографии объекта оценки

Сети наружного освещения (поз. 1, 4, 5)

