

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЭКСПЕРТНОЕ БЮРО «НАВИГАТОР»**
460000, г. Оренбург, ул. Пушкинская, д. 25, оф. 409
ИНН 5610118651, ОГРН 1075658029590, тел. (3532)97-13-88

ОТЧЕТ №013/22
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (СООРУЖЕНИЙ ЭЛЕКТРОСЕТЕЙ),



ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО
АО «СЗ «УКС» (ОГРН 1125658039077)

***ЗАКАЗЧИК: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»***
ДАТА ОЦЕНКИ: 30 МАРТА 2022 ГОДА
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 01 АПРЕЛЯ 2022 ГОДА

ОРЕНБУРГ 2022

Содержание

1 Предпосылки оценки.....	3
1.1 Основные факты и выводы.....	3
1.2 Задание на оценку.....	4
1.3 Сведения о заказчике оценки и оценщике, иных лицах	6
1.4 Стандарты оценочной деятельности, используемые в процессе оценки	7
1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	7
1.6 Процедура оценки	8
1.7 Характеристика рыночной стоимости как базы оценки	8
2 Характеристика объекта оценки и его окружения	8
2.1 Оцениваемые права	8
2.2 Описание объекта оценки	8
2.3 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	11
3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	18
4 Определение рыночной стоимости объекта оценки	19
4.1 Методология определения рыночной стоимости	19
4.2 Затратный подход.....	19
4.3 Сравнительный подход	31
4.4 Доходный подход	31
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	Электроснабжение, назначение: 10. Сооружения коммунального хозяйства; протяженность 151 м, адрес (местоположение): Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР; кадастровый номер: 56:44:0202006:3144	Задание на проведение оценки рыночной стоимости объектов коммунального хозяйства, №б/н от 10.03.2022; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер 56:44:0202006:3144), №б/н от 06.11.2020; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-120-2020 от 24.11.2020
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	Задание на проведение оценки рыночной стоимости объектов коммунального хозяйства, №б/н от 10.03.2022; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер 56:44:0202006:3148), №б/н от 25.01.2021; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-120-2020 от 24.11.2020
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	Задание на проведение оценки рыночной стоимости объектов коммунального хозяйства, №б/н от 10.03.2022; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер 56:44:0202006:3516), №б/н от 04.03.2022; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-220-2019 от 25.12.2020
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	Задание на проведение оценки рыночной стоимости объектов коммунального хозяйства, №б/н от 10.03.2022; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер 56:44:0202006:3515), №б/н от 04.03.2022; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-570-2018 от 27.12.2019
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	Задание на проведение оценки рыночной стоимости объектов коммунального хозяйства, №б/н от 10.03.2022; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер 56:44:0202006:3514), №б/н от 04.03.2022; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-165-2018 от 21.11.2018

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	Электроснабжение, назначение: 10. Сооружения коммунального хозяйства; протяженность 151 м, адрес (местоположение): Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР; кадастровый номер: 56:44:0202006:3144	817 713	818 000
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	374 912	375 000
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	360 186	360 000
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	253 968	254 000

№ п/п	Наименование	Результаты оценки затратным подходом, рублей	Рыночная стоимость, рублей
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	247 024	247 000
Совокупная рыночная стоимость объекта оценки, рублей			2 054 000

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: 01 апреля 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 10.03.2022;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер 56:44:0202006:3144), №б/н от 06.11.2020;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-120-2020 от 24.11.2020;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер 56:44:0202006:3148), №б/н от 25.01.2021;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер 56:44:0202006:3516), №б/н от 04.03.2022;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-220-2019 от 25.12.2020;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер 56:44:0202006:3515), №б/н от 04.03.2022;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-570-2018 от 27.12.2019;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер 56:44:0202006:3514), №б/н от 04.03.2022;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-165-2018 от 21.11.2018.

Основание для проведения оценки: Договор №013/22 от 30 марта 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	Электроснабжение, назначение: 10. Сооружения коммунального хозяйства; протяженность 151 м, адрес (местоположение): Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР; кадастровый номер: 56:44:0202006:3144	Задание на проведение оценки рыночной стоимости объектов коммунального хозяйства, №б/н от 10.03.2022; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер 56:44:0202006:3144), №б/н от 06.11.2020; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-120-2020 от 24.11.2020
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	Задание на проведение оценки рыночной стоимости объектов коммунального хозяйства, №б/н от 10.03.2022; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер 56:44:0202006:3148), №б/н от 25.01.2021; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-120-2020 от 24.11.2020

№ п/п	Наименование	Документация, содержащая информацию об объекте
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	Задание на проведение оценки рыночной стоимости объектов коммунального хозяйства, №б/н от 10.03.2022; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер 56:44:0202006:3516), №б/н от 04.03.2022; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-220-2019 от 25.12.2020
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	Задание на проведение оценки рыночной стоимости объектов коммунального хозяйства, №б/н от 10.03.2022; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер 56:44:0202006:3515), №б/н от 04.03.2022; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-570-2018 от 27.12.2019
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	Задание на проведение оценки рыночной стоимости объектов коммунального хозяйства, №б/н от 10.03.2022; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер 56:44:0202006:3514), №б/н от 04.03.2022; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 56-301000-165-2018 от 21.11.2018

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 (дата осмотра объекта оценки): 30 марта 2022 г.

Срок проведения оценки: Не позднее 08 апреля 2022 г.

Оценщики, которые будут производить оценку: Каширин Иван Николаевич.

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 №013/22 от 30 марта 2022 г.;

- описание и анализ объекта оценки выполняются на основании предоставленных Заказчиком документации и устных разъяснений, а также результатов визуального осмотра поз. 2 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. 2 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. 2 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. 1, 3-5 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: Каширин Иван Николаевич.
ИНН 564802655040.

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

- Диплом о высшем образовании ВСГ 3688246 от 05.05.2010, Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный аграрный университет», специальность «Экономика и управление на предприятии» (аграрное производство);
- Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №975685 от 08.06.2013, 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 движимого имущества» №016981-2 от 19.04.2019, ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»;
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №017471-1 от 16.08.2019, ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»;
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №020407-3 от 04.06.2021, ФБУ «Федеральный ресурсный центр».

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

- Гражданская ответственность оценщика застрахована АО «АльфаСтрахование»: полис (договор) №0991R/776/10083/21 от 13.05.2021, период страхования с 01 июня 2021 г. по 31 мая 2022 г.

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Оценщик включен в реестр членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 27 декабря 2007 г. за регистрационным номером 0007; место нахождения: 125167, г. Москва, 4-ая ул. 8 Марта, 6А) 07 июня 2019 г. за регистрационным номером 1596.56.

Стаж работы в оценочной деятельности: с 2015 года.

Почтовый адрес оценщика, контактная информация: 460000, г. Оренбург, ул. Пушкинская, д. 25, оф. 409. Контактный телефон: 8(3532)971388; адрес электронной почты: rinat_f@list.ru.

Степень участия в проведении оценки: 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.

Настоящим оценщик Каширин Иван Николаевич подтверждает полное соблюдение принципов

независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Каширин Иван Николаевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Каширин Иван Николаевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Экспертное бюро «Навигатор» (сокращенное наименование – ООО «Экспертное бюро «Навигатор»): ОГРН 1075658029590, дата государственной регистрации – 11.12.2007, место нахождения и адрес: 460060, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 72/1, кв. 11; фактический адрес: 460000, г. Оренбург, ул. Пушкинская, д. 25, оф. 409; в лице директора Файзуллина Рината Радиковича, действующего на основании Устава.

Указанное юридическое лицо является независимым от Заказчика согласно статье 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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 Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»:

- Стандарт организации №СТ/1-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0) «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности» (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08);

- Стандарт организации №СТ/2-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0) «Кодекс профессиональной этики» (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. №28/08);

- Стандарт организации №СТ/4-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0) «Общие положения о порядке проведения оценки» (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08).

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 №013/22 от 30 марта 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.

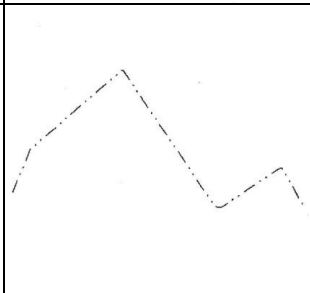
Право собственности, согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права 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. 2), а также открытой информации официального сайта Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>) и Интернет-портала «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk.rosreestr.ru>) 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, доп. информация	Адрес обслуживаемого жилого дома	Сметная стоимость, рублей (с НДС)	Конфигурация контуров сетей (согласно Интернет-сайту Росреестра РФ «Публичная кадастровая карта», https://pkk.rosreestr.ru/ (поз. 1-2), представленной документации (поз. 3-5))
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	Подземное (наружные сети электроснабжения напряжением 0,4 кВ)	г. Оренбург, ул. Высотная, 12	1 909 909,89	
	- 4×АВБШВнг 4×185 L=80 м от ТП-1926 до ВРУ-1, МКД по ул. Высотная, 12	80					
	- 2АВБШВнг 4×120 L=80 м от ТП-1926 до ВРУ-2, МКД по ул. Высотная, 12	80					
	- 4АВБШВнг 4×95 L=140 м от ТП-1926 до ВРУ-3, МКД по ул. Высотная, 12	140					
	- 2АВБШВнг 4×150 L=140 м от ТП-1926 до ВРУ-4, МКД по ул. Высотная, 12	140					
	- 4АВБШВнг 4×185 L=170 м от ТП-1926 до ВРУ-5, МКД по ул. Высотная, 12	170					
	- 2АВБШВнг 4×95 L=170 м от ТП-1926 до ВРУ-6, МКД по ул. Высотная, 12	170					
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	Надземное (сети наружного освещения напряжением 0,4 кВ; кол-во металлических опор - 14 шт.)	г. Оренбург, ул. Высотная, 12	875 671,56	
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	Подземное (наружные сети электроснабжения напряжением 0,4 кВ)	г. Оренбург, ул. Салмышская, 61	846 054,70	
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	Подземное (наружные сети электроснабжения напряжением 0,4 кВ)	г. Оренбург, ул. Салмышская, 63	627 422,00	
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	Подземное (наружные сети электроснабжения напряжением 0,4 кВ)	г. Оренбург, ул. Салмышская, 65	604 103,68	

¹ Протяженность участков 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 – 56:44:0202006:2391 (поз. 1-2), 56:44:0202006:1768 (поз. 3-5).

Ниже приведено местонахождение объекта оценки (отмечено расположение обслуживаемых оцениваемыми электросетями многоквартирных жилых домов) на карте улиц г. Оренбурга согласно Интернет-порталу <https://2gis.ru/orenburg>.

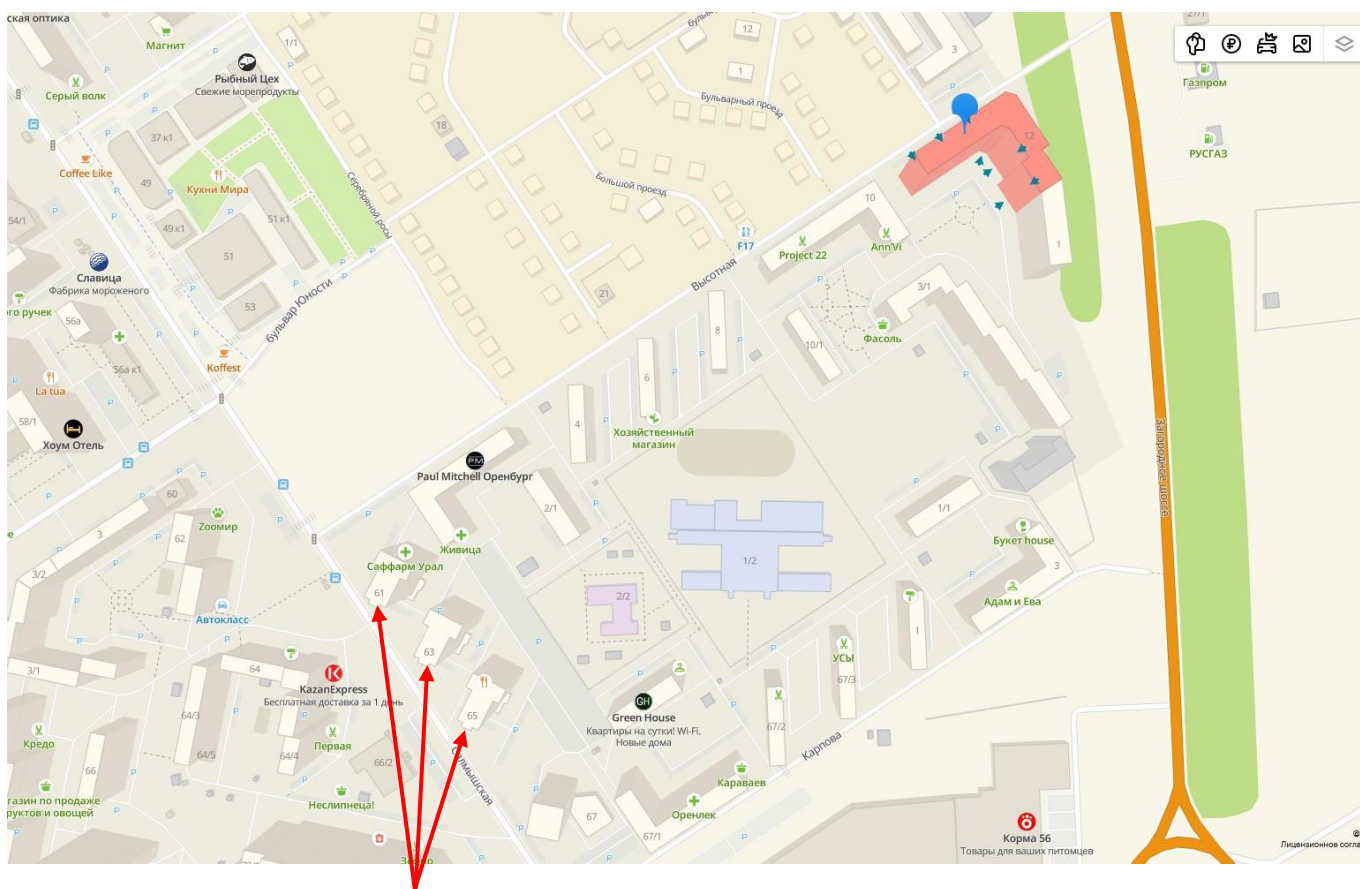


Рис. 1 – Жилой дом по ул. Высотная, 12 г. Оренбурга (отмечен синим маркером; местонахождение поз. 1-2 объекта оценки); жилые дома по ул. Салмышская, 61, 63, 65 (отмечены стрелками; местонахождение поз. 3, 4, 5 объекта оценки)

Оцениваемая недвижимость расположена в 19-м микрорайоне Оренбурга (часть Северо-Восточного жилого района города, также известного как «Мертвый город»). Дом по ул. Высотной расположен в непосредственной близости (примерно в 100 метрах) от Загородного шоссе, дома по ул. Салмышской – на первой линии от проезжей части улицы. 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 30.03.2022), техническое состояние поз. 2 объекта оценки определено как хорошее (согласно таблице 2.2.2) – опоры, светильники и кабели электроосвещения повреждений не имеют.

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

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
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
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 чиновничьего 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 2021 года

Основные экономические и социальные показатели РФ по итогам 2021 года приведены в таблице ниже (по данным обзора Федеральной службы государственной статистики (Росстат) «Информация о социально-экономическом положении России. 2021 год», Интернет-ссылка <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2021.pdf>).

I

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		103,1 ¹⁾	98,0
1) Оценка.			

	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	91535,3 ²⁾	104,6 ²⁾	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	13504,0	107,6	96,9
2) Первая оценка.			

	2021 г.	В % к 2020 г.	Декабрь 2021 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.	2020 г. в % к 2019 г.	декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,2		105,9	111,7	97,6	102,4	113,5
Индекс промышленного производства		105,3		106,1	112,5	97,9	103,7	114,2
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	7572,3	99,1	272,5	101,3	42,2	101,3	100,3	46,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	92,6	112,7	11,4	67,0	128,3	100,2	92,2	180,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5695,3	105,3	492,7	102,8	101,3	95,3	98,6	102,2
в том числе железнодорожного транспорта	2639,4	103,4	221,8	97,8	98,1	98,1	103,5	100,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	39257,4	107,3	4160,6	105,4	120,9	96,8	97,8	118,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	11050,9	117,6	1025,0	111,8	105,2	85,2	90,9	108,8
Индекс потребительских цен		106,7		108,4	100,8	103,4	104,9	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		124,5		128,5	100,8	97,1	103,6	101,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,6 ³⁾	84,0	3,2	72,6	99,6	124,7	127,6	96,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,3 ³⁾	55,9	0,8	28,0	97,8	в 3,2р.	в 4,0р.	88,5
3) В среднем за месяц.								

	Январь-ноябрь- 2021 г.	В % к январю-ноябрю 2020 г.	Ноябрь 2021 г.	В % к		Справочно		
				ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.	январь-ноябрь- 2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г.	ноябрь 2020 г. в % к ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	709,9	138,6	76,9	145,3	104,7	84,0	89,7	104,8
в том числе:								
экспорт товаров	436,6	146,8	49,0	162,4	105,1	78,3	84,3	105,4
импорт товаров	273,3	127,3	27,9	122,6	104,1	93,5	98,0	104,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	54588	109,5	55639	112,1	101,7	105,5	104,6	99,2
реальная		102,8		103,4	100,7	102,2	100,2	98,5

Обзор социально-экономической ситуации в Оренбуржье по итогам 2021 года

Основные экономические и социальные показатели Оренбургской области по итогам 2021 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/Dokl5312.rar>).

I.ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Декабрь 2021г.	В % к		2021г.	В % к 2020г.	Справочно: 2020г. в % к 2019г.
		декабрю 2020г.	ноябрю 2021г.			
Индекс промышленного производства		98,6	103,6		103,0	98,4
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	31848,8	94,7	156,9	146028,4	82,2	108,4
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", млн руб.	26327,2	в 2,5р.	в 4,6р.	97307,1	103,5	87,7
Грузооборот автомобильного транспорта ¹⁾ , млн т·км	112,1	123,2	113,8	1276,8	114,2	131,7
Оборот розничной торговли, млн руб.	39242,2	104,1	115,4	383838,0	107,3	97,8
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования ²⁾ , тыс.м² общей площади	245,1	128,7	172,7	1101,6	113,9	97,4
Индекс потребительских цен		108,6	101,0		106,9	102,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾		154,9	105,4		151,1	85,4
Численность зарегистрированных безработных, тыс.чел.	11,8 ⁴⁾	31,3 ⁴⁾	112,5 ⁴⁾	18,3 ⁵⁾	43,4	в 2,9р.
¹⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства. ²⁾ С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. ³⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке. ⁴⁾ На конец периода. ⁵⁾ В среднем за период.						
	Ноябрь 2021г.	В % к		Январь- ноябрь 2021г.	В % к январю- ноябрю 2020г.	Справочно: январь- ноябрь 2020г. в % к январю- ноябрю 2019г.
		ноябрю 2020г.	октябрю 2021г.			
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:						
номинальная, руб.	37021,2	110,8	100,5	37155,6	108,1	106,0
реальная		102,2	99,6		101,3	103,3

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 неперiodическими 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=449>, Оренбургская область по итогам зимы 2021-2022 годов заняла 68 место (из 85 регионов РФ) экологического рейтинга, который составляет общероссийская общественная организация «Зеленый патруль». По итогам осени 2021 года регион находился на 70 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\(версия%20от%2014.04.2017%20г.\).pdf](http://fas.gov.ru/upload/aboutfas/Проект%20Доклада%20о%20состоянии%20конкуренции%20в%20Российской%20Федерации%20за%202016%20года%20(версия%20от%2014.04.2017%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 55 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 связанный с ним земельный участок.

Исходя из анализа представленной документации на объект оценки, оценщиком выявлено, что по части количественных и качественных характеристик большинства оцениваемых сооружений информация отсутствует (в частности, материал изготовления и марки подземных кабелей, глубина заложения и т.д.). Затратный же подход в исходном его понимании требует расчета всех затрат, связанных с воссозданием (приобретением) объекта оценки или его прямого аналога.

В этих условиях для расчета затрат на воспроизводство объекта оценки 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):

	2018	2019	2020	2021 ¹
Строительство инженерных коммуникаций (Оренбургская область)				
январь	0,9948	1,0077	0,9984	1,012
февраль	0,9957	1,0063	1,0004	1,0035
март	0,9978	1,0043	0,9972	1,0061
апрель	1,0025	0,9999	1,0012	1,0083
май	0,9963	1,0106	1,0008	1,0186
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 Данные за декабрь 2021 г. – февраль 2022 г. на дату составления настоящего Отчета не опубликованы.

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 постановки на учет конкретной позиции, по ноябрь 2021 г.

Кроме того, представленная сметная стоимость объекта оценки, по данным Заказчика, включает НДС. При этом сооружение в составе поз. 5 объекта оценки 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 объекта оценки для расчетов использовался коэффициент: $K_{\text{НДС}} = 1,2 / 1,18 = 1,0169$. Для поз. 1-4 объекта оценки $K_{\text{НДС}} = 1$.

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

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых сооружений по состоянию на дату оценки

(З_{воспр}) приведен в таблице 4.2.1.

Таблица 4.2.1 – Определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки

№ п/п	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Сметная стоимость (с НДС)	Классификатор видов экономической деятельности (для целей расчета К _{удорож.})	К _{удорож.}	К _{ндс}	З _{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	1,0978	1	2 096 699,08р.
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	1,0978	1	961 312,24р.
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	1,0916	1	923 553,31р.
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	1,0940	1	686 399,67р.
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	1,1489	1,0169	705 784,24р.

Далее измерялась величина износа объекта оценки, расчет 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. 1, 3-5 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, 3-5: 220.42.22.12.112 «Линии электропередачи местные кабельные» (шестая группа – имущество со сроком полезного использования свыше 10 лет до 15 лет включительно);

- поз. 2: 220.42.22.12.111 «Линии электропередачи местные воздушные» (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	Стандарт- ная 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:

- $T_{\text{ф}}$ – 1,3 года (24.11.2020 (дата ввода в эксплуатацию) – 30.03.2022 (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 $T_{\text{ср}}$: $T_{\text{ср}} = T_{\text{норм}} \times K_{\text{норм}} = 16,25 \times 1,83 = 29,7$ лет;
- $i_t = 1 - \exp \{-1,6 \times 1,3/29,7\} = 0,07$ (или 7%).

Аналогичным образом физический износ определялся для прочих позиций объекта оценки.

При анализе объекта оценки, а также с учетом данных Заказчика, с точки зрения соответствия объекта оценки современным требованиям и стандартам по конструктивным и технологическим решениям, другим функциональным характеристикам 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 $Z_{\text{в(з)}}$;
- для каждого аналога в относительном выражении измеряется разница между ценой сделки $\Pi_{\text{сделки}}$ и затратами $Z_{\text{в(з)}}$, 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 был выявлен ряд сделок купли-продажи объектов коммунальной сферы, расположенных на территориях муниципальных образований Оренбургской области. Краткое их описание приведено в таблице 4.2.2.

Таблица 4.2.2 – Характеристика аналогов для целей определения внешнего износа

№ п/п	Наименование / адрес	Фундамент	Стены	Перекрытия	Крыша / кровля	Строит. объем, куб.м	И _{фн}	Цена сделки	Дата публикации	Интернет-ссылка на публикацию
1	Сооружение, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, площадь 62,3 кв.м, адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Сорочинск, ул. Зеленая, № 3, сооружение № 1; кадастровый номер: 56:45:0102026:2706	—	Блок-контейнер из сэндвич-панелей			—	20%	412 850 Р	23.03.2022	https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=FA1B7C9745F71D4BE3C4596C0B35E40;https://old.bankrot.fedresurs.ru/Download/file.fo?guid=646796a2-311e-4240-90ff-dc496a6201ec&type=MessageDocument
2	Транспортабельная котельная модульная водогрейная МК-В-2,0 с четырьмя котлами RS-A500PЭ (заводской номер 328), г. Сорочинск, ул. Зеленая 19С	Блочно-модульная котельная (БМК), транспортабельная (блочная) котельная установка (ТКУ). Каркасная металлическая конструкция с ограждающими элементами из металлических сэндвич-панелей, установленная на бетонной площадке.				—	30%	1 617 237 Р	16.03.2022	https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=BE3C576AC480D75B78A45CFE136E21;https://old.bankrot.fedresurs.ru/Download/file.fo?guid=62222f27-bb11-45eb-af2d-004f37f15f3&type=MessageDocument
3	Котельная поселковая, назначение: нежилое здание, площадь 136,1 кв.м, этажность: 1, адрес: Оренбургская область, городской округ Сорочинский, поселок Октябрьский, улица Октябрьская, дом 33; кадастровый номер: 56:30:1402001:240	Ж/Б ленточный	Крупнопанельные, кирпичные	Ж/Б плиты	Крыша - совмещенная, кровля - из рулонных материалов	340	85%	88 500 Р	14.02.2022	https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=68389C4F7CADDF5832F47409983F699E;https://old.bankrot.fedresurs.ru/Download/file.fo?guid=62222f27-bb11-45eb-af2d-004f37f15f3&type=MessageDocument

Для расчета затрат на воспроизводство (замещение) (с учетом износа) аналогов оценщиком был использован инструментальный затратного подхода. 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. Расчет стоимости движимого имущества данным подходом включает следующие этапы:

- определение затрат на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки;
- расчет общего накопленного износа;
- оценка стоимости объекта с учетом износа.

Поз. 1-2 списка аналогов фактически представляют собой бытовки блок-контейнерного типа, изготовление и поставку которых осуществляет ряд предприятий в РФ; т.е. фактически к ним может быть применим стандартный инструментальный оценки машин и оборудования.

Для определения затрат на приобретение объекта оценки использовалась информация о ценах продаж (поставок) подобного имущества по состоянию на дату оценки производителями и торгово-снабженческими организациями, представленная на сайтах в сети Интернет. Информация об аналогах (в том числе, адреса соответствующих Интернет-страниц) приведена в соответствующих столбцах таблицы 4.2.4. Скриншоты указанных Интернет-страниц приведены в разделе «Приложения» настоящего Отчета.

Кроме того, в случае отличия аналога по конструктивным либо иным характеристикам применительно к цене аналога вносилась корректировка, равная отношению значений основных ценообразующих характеристик, возведенному в степень коэффициента торможения $Y ((P_{ои} / P_A)^Y)$ согласно изданию «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.; далее по тексту также – Справочник

Средние значения и расширенные интервалы коэффициента торможения Y

Таблица 4.4.1.1

Группа	Среднее	Стандартное отклонение	Средняя ширина интервала	Расширенный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	0,7	0,20	0,35	0,4	1,1
Спецтехника узкого применения	0,6	0,18	0,30	0,3	0,9
Железнодорожный и водный транспорт	0,7	0,16	0,35	0,4	1,1
Серийное оборудование широкого профиля	0,7	0,18	0,35	0,4	1,1
Узкоспециализированное оборудование	0,6	0,18	0,30	0,3	0,9
Электронное оборудование	0,7	0,19	0,35	0,4	1,1

В частности, площадь блок-модуля котельной (поз. 1) составляет 62,3 кв.м, площадь аналога (Блок-модуль для котельной «БМ-КУ.2.СП.10.5.03.6.0.МСК.М») – 63,0 кв.м, цена аналога 1 588 000 руб. (группа имущества определена как «Узкоспециализированное оборудование»; Y=0,6). Соответственно, расчет принимает следующий вид:

$$1\,588\,000\text{р.} \times (62,3 / 63)^{0,6} = 1\,577\,390 \text{ рублей.}$$

В свою очередь, мощность модульной котельной (поз. 2) составляет 2,0 МВт, мощность аналога – 1,7 МВт, цена аналога 5 600 000 руб. (группа имущества определена как «Узкоспециализированное оборудование»; Y=0,6). Соответственно, расчет принимает следующий вид:

$$5\,600\,000\text{р.} \times (2,0 / 1,7)^{0,6} = 6\,173\,574 \text{ рубля.}$$

Кроме того, к затратам на приобретение необходимо внести скидку, отражающую переход на вторичный рынок. Согласно данным таблицы 2.1.1.1 Справочника оценщика машин и оборудования – 2019, данная скидка имеет следующие значения:

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	9,3	10,7
Спецтехника узкого применения	12,5	11,5	13,6
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	10,3	12,5
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	10,4	12,2
Узкоспециализированное оборудование	13,5	12,3	14,7
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	11,1	13,1
Электронное оборудование	14,5	13,3	15,7
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,4	16,0

Таким образом, для поз. 1-2 списка аналогов, отнесенных к группе «Узкоспециализированное оборудование», скидка определена равной 13,5%; соответственно, коэффициент перехода товара на вторичный рынок $K_{вр}$ равен $1 - 0,135 = 0,865$.

Далее, как отмечено в разделе 4.3 Справочнике оценщика машин и оборудования – 2019, для эксплуатации некоторых машин и оборудования необходимы дополнительные затраты на монтаж и пуско-наладочные работы. Учитывая специфику блочно-модульных котельных, представляющих собой

стационарные установки блок-контейнерного типа, применительно к цене аналога целесообразно внести дополнительную корректировку на монтаж $K_{\text{монтаж}}$ (20% (коэффициент 1,2) для группы объектов «Узкоспециализированное оборудование»):

Средние значения и доверительные интервалы затрат на монтаж $C_{\text{мт}}$ в процентах

Таблица 4.3.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Спецтехника узкого применения	16	14,2	18,6
Серийное оборудование широкого профиля	13	11,6	14,4
Узкоспециализированное оборудование	20	17,8	21,8
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	18	16,2	20,7

Величины физического износа ($I_{\text{физ}}$) котельных приведены в соответствующем столбце таблицы 4.2.2 в соответствии со следующей шкалой экспертных оценок (по результатам осмотра оценщиком).

Таблица 4.2.3 – Шкала экспертных оценок технического состояния машин и оборудования, транспортных средств

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
Условно-пригодное с истекшим сроком службы	Бывшее в эксплуатации оборудование с истекшим сроком службы, пригодное для дальнейшей эксплуатации в течение срока, составляющего 5-20% от расчетного срока службы	90-95
Неудовлетворительное с истекшим сроком экономической жизни	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов, с истекшим сроком экономической жизни и/или с полностью выработанным ресурсом	95-97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100

Признаков функционального износа, оказывающих негативное воздействие на данные позиции, выявлено не было. Это позволяет утверждать об отсутствии функционального износа котельных.

Следовательно, затраты на воспроизводство (замещение) котельных с учетом износа рассчитываются следующим образом:

$$Z_{\text{в(з)}} = Z^{\text{скадр.}} \times (1 - I_{\text{физ}});$$

где $Z^{\text{скадр.}}$ – скорректированные затраты на приобретение, определенные как произведение цены

аналога и определенных выше коэффициента перехода товара на вторичный рынок $K_{вр}$ и коэффициента «на монтаж» $K_{монтаж}$;

$I_{физ}$ – величина физического износа (в долях, численно равна совокупному износу).

Таблица 4.2.4 – Определение параметра $Z_{в(з)}$ (с учетом износа) для поз. 1-2 таблицы 4.2.2

№ п/п	Наименование	Цена аналога	Информация об аналоге		$K_{вр}$	$K_{монтаж}$	$Z_{с\text{корр.}}$	$I_{физ}$	$Z_{в(з)}$, рублей
			Аналог	Источник информации об аналоге (адрес Интернет-страницы)					
1	Сооружение, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, площадь 62,3 кв.м, адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Сорочинск, ул. Зеленая, № 3, сооружение № 1; кадастровый номер: 56:45:0102026:2706	1 577 390 Р	Блок- модуль для котельной "БМ- КУ.2.СП.10.5.03.6.0.МСК.М" (63,0м ²) (1 588 000р.)	https://tiu.ru/p370929857-blok-modul-dlya.html	0,865	1,2	1 637 331р.	20%	1 309 865
2	Транспортная котельная модульная водогрейная МК-В-2,0 с четырьмя котлами RS-A500PЭ (заводской номер 328), г. Сорочинск, ул. Зеленая 19С	6 173 574 Р	Блочно-модульная котельная газовая 1700 кВт (1,7 мВт)	https://pkfmarket.ru/katalog/item/tku_1700_kvт/	0,865	1,2	6 408 170р.	30%	4 485 719

Для определения параметра $Z_{в(з)}$ (с учетом износа) для поз. 3 таблицы 4.2.2 (капитальное здание котельной) применялся метод определения затрат на воспроизводство (замещение) на основе укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС). В основу указанного метода положена технология, заключающаяся в последовательном переводе стоимости воспроизводства 1 м³ строительного объема объекта (либо иного удельного параметра полезности) из уровня цен по состоянию на 1969 год в уровень цен на дату оценки. Пересчет производится путем умножения базовой стоимости на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ (СМР).

В качестве источника информации были использованы усредненные стоимостные показатели из «Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений» (сборников УПВС). Укрупненные показатели учитывают затраты на воспроизводство (замещение) зданий и сооружений и в том числе:

- накладные расходы и плановые накопления;
- затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- прочие внеобъемные затраты, за вычетом возвратных сумм, как-то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывозку мусора, затраты по применению прогрессивно-премиальной системы оплаты труда строительно-монтажных рабочих и набору рабочих, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др. Также учтены затраты на непредвиденные работы.

В состав оценочных таблиц входят следующие показатели:

- а) группа капитальности;
- б) характеристика конструкций здания (сооружения) и элементов его благоустройства;
- в) стоимость единицы строительного объема либо иного параметра полезности;
- г) необходимые примечания, поправочные коэффициенты, надбавки и уменьшения, связанные с наличием или отсутствием в оцениваемом объекте того или иного благоустройства;
- д) удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах.

Аналоги подбирались в сборниках УПВС в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивных и объемно-планировочных решений. При необходимости, стоимость единицы полезности объекта-аналога корректировалась с учетом климатических условий (корректировка K_1 в таблице 4.2.2), а также отличий в конструктивных решениях (корректировка K_2).

Оренбургская область имеет следующие параметры зонирования: 2 территориальный пояс, 1 климатический район (см. Приложение 2 Общей части к «Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений»).

Рассмотрим расчет вышеуказанных корректировок. Информация о затратах на воспроизводство (замещение) 1 куб.м объекта была взята из таблицы 142 «Котельные объемом до 1000 куб.м» отдела II тома I сборника №2 (бюджетного) укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений сельскохозяйственного назначения для переоценки основных фондов (ячейка «2а» – 15,1 руб./куб.м). Далее, согласно п. 7 Технической части к обозначенному сборнику УПВС, поправка на 1 климатический район составляет 1,12. Параметр K_2 определен равным единице.

Далее, поскольку укрупненные показатели рассчитаны в ценах 1969 года, далее производился пересчет базисной стоимости в уровень цен по состоянию на дату оценки путем умножения ее на соответствующий коэффициент K_{2022} , отражающий динамику удорожания строительно-монтажных работ. Расчет указанного коэффициента произведен по следующей формуле:

$$K_{2022} = K_{1984/1969} \times K_{1991/1984} \times K_{2010-1/1991} \times K_{2022/2010-1};$$

где $K_{1984/1969}$ – индекс удорожания строительно-монтажных работ (СМР) за период с 1969 года по 1984 год. Принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983 года и рассчитывается как произведение индекса изменения сметной стоимости СМР (1,17 для категории «Теплофикация, в т.ч. котельные» в соответствии с приложением 1 к Постановлению) и территориального коэффициента (1,02 для Оренбургской области в соответствии с приложением 2) (1,1934);

$K_{1991/1984}$ – индекс удорожания строительно-монтажных работ за период с 1984 года по 1991 год. Рассчитывается аналогично на основании письма Государственного строительного комитета СССР №14-Д от 6 сентября 1990 года (произведение индексов 1,55 и 1,02, равно 1,581);

$K_{2010-I/1991}$ – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на I квартал 2010 года. На основании Приложения к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08 его величина составляет 55,34;

$K_{2022/2010-I}$ – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением территориальных (ТЕР-2001) единичных расценок. Определен как отношение индекса на СМР к ТЕР-2001 на IV квартал 2021 года (ввиду отсутствия на дату составления настоящего Отчета информации по I кварталу 2022 года) по группе объектов «Прочие объекты» для Оренбургской области (6,06) и индекса на СМР к ТЕР-2001 на I квартал 2010 года (4,42): $6,06 / 4,42 = 1,371$.

Далее необходимо определить размер поправки на прибыль предпринимателя (инвестора) ($K_{\text{прибыль}}$). На сегодняшний день отсутствует универсальное определение данного понятия, позволяющего однозначно его интерпретировать, также как и отсутствуют стандартизированные методы расчета данного параметра. Так, одной из возможных методик расчета является, например, следующая.

Существуют модели, в которых «прибыль предпринимателя» сравнивается по определению со ставкой дисконтирования и расчёт производится по аналогичным формулам для определения ставки дисконтирования методом кумулятивного суммирования, исходя из принципа, что чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить прибыли в качестве компенсации. Прибыль предпринимателя в данном случае формируется, как и ставка дисконтирования, методом кумулятивного построения, формула расчета представлена ниже:

$$ПП = \Sigma(R) + R_{\text{безриск}},$$

где: ПП – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;

- $\Sigma(R)$ – суммарный уровень рисков (экономических, социальных, предпринимательских, связанных с факторами строительства и других), возникающих в процессе реализации строительного проекта;

- $R_{\text{безрисковая}}$ – очищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка) (по материалам сайта <http://proocenka.ru>).

Однако, на наш взгляд, подобная методика имеет существенные недостатки. Так, если величина безрисковой ставки может быть определена более или менее объективно (на основании, например, ставок по государственным или еврооблигациям с длительными сроками погашения), то количественная оценка прочих рисков будет неизбежно предполагать значительный субъективизм, что приведет к несостоятельности полученного результата.

Для выявления тенденций и определения интервалов значимых величин (помимо предпринимательской прибыли к ним также можно отнести, например, скидку на торг при реализации сравнительного подхода, коэффициент капитализации при реализации доходного подхода и некоторые другие), наиболее часто используемых при определении рыночной стоимости объектов недвижимости в условиях нестабильной экономической ситуации, в качестве одного из наиболее адекватных приемов анализа может выступать экспертный метод. Возможность применения данного метода оговаривается в п. 13 Федерального стандарта оценки №3.

Основываясь на данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2021. – 378 с.), среднее значение прибыли предпринимателя для категории «Универсальные производственно-складские объекты» составляет 13,9% (коэффициент 1,139):

**Значения прибыли предпринимателя при инвестициях
в строительство объектов, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 16

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,9%	13,1%	14,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,6%	15,7%	17,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,6%	13,7%	15,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,7%	10,8%	12,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,5%	16,4%

Поправка $K_{НДС}$, учитывающая начисление НДС, равна 1,2.

Расчет величины коэффициента K (произведение коэффициентов K_{2022} , $K_{прибыль}$ и $K_{НДС}$), позволяющего привести затраты на воспроизводство (замещение) к дате оценки, приведен в таблице 4.2.5.

Таблица 4.2.5 – Расчет величины коэффициента K

$K_{1984/1969}$	$K_{1991/1984}$	$K_{2010-I/1991}$	$K_{2022/2010-I}$	K_{2022}	$K_{прибыль}$	$K_{НДС}$	K
1,1934	1,581	55,34	1,371	143,151	1,139	1,2	195,659

Величина физического износа ($I_{физ}$) котельной приведена в соответствующем столбце таблицы 4.2.2 в соответствии со следующей шкалой экспертных оценок (по результатам осмотра оценщиком).

Таблица 4.2.6 – 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 ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91...120
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.

При анализе соответствия котельной 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 4.2.7 – Определение параметра $Z_{в(з)}$ (с учетом износа) для поз. 3 таблицы 4.2.2

№ п/п	Наименование / адрес	УПВС	Единиц. ст-ть	K_1	K_2	K	Строит. объем, куб.м	$Z_{в(з)}$	$I_{физ}$	$Z_{в(з)}$ с учетом $I_{физ}$
3	Котельная поселковая, назначение: нежилое здание, площадь 136,1 кв.м, этажность: 1, адрес: Оренбургская область, городской округ Сорочинский, поселок Октябрьский, улица Октябрьская, дом 33; кадастровый номер: 56:30:1402001:240	2 (бюдж.), отд. II, таб. 142, 2а	15,1 Р	1,12	1	195,659	340	1 004 513 Р	85%	150 677 Р

Итоговый расчет внешнего износа объекта оценки приведен в таблице 4.2.8.

Таблица 4.2.8 – Измерение внешнего износа объекта оценки по данным аналогов

№ п/п	Наименование	Дата сделки	$Z_{в(з)}$, рублей	Цена сделки, рублей	$I_{внеш}$	Среднее значение $I_{внеш}$
1	Сооружение, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства, площадь 62,3 кв.м, адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Сорочинск, ул. Зеленая, № 3, сооружение № 1; кадастровый номер: 56:45:0102026:2706	23.03.2022	1 309 865	412 850	68,5%	58%
2	Транспортабельная котельная модульная водогрейная МК-В-2,0 с четырьмя котлами RS-A500РЭ (заводской номер 328), г. Сорочинск, ул. Зеленая 19С	16.03.2022	4 485 719	1 617 237	63,9%	
3	Котельная поселковая, назначение: нежилое здание, площадь 136,1 кв.м, этажность: 1, адрес: Оренбургская область, городской округ Сорочинский, поселок Октябрьский, улица Октябрьская, дом 33; кадастровый номер: 56:30:1402001:240	14.02.2022	150 677	88 500	41,3%	

Следовательно, рыночная стоимость рассчитывается следующим образом:

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

где $Z_{воспр}$ – затраты на воспроизводство (замещение), определенные в таблице 4.2.1;

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

Расчеты сведены в таблицу 4.2.9.

Таблица 4.2.9 – Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Дата оценки	$Z_{воспр.}$	Хронологический возраст ($T_{ф}$), лет	Расчет нормативного возраста ($T_{норм}$)			Средний срок службы ($T_{ср}$), лет	Износ			Рыночная стоимость, рублей
						Наименование и код ОКОФ	Срок полезного исп-ния, лет	$T_{норм}$		$I_{физ}$	$I_{внеш}$	$I_{сов}$	
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	30.03.2022	2 096 699,08р.	1,3	220.42.22.12.112 Линии электропередачи местные кабельные	12,5	16,25	29,7	7%	58%	61%	817 713
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	30.03.2022	961 312,24р.	1,3	220.42.22.12.111 Линии электропередачи местные воздушные	12,5	16,25	29,7	7%	58%	61%	374 912
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	30.03.2022	923 553,31р.	1,3	220.42.22.12.112 Линии электропередачи местные кабельные	12,5	16,25	29,7	7%	58%	61%	360 186

№ п/п	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Дата оценки	З _{востр.}	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}	
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	30.03.2022	686 399,67р.	2,3	220.42.22.12.112 Линии электропередачи местные кабельные	12,5	16,25	29,7	12%	58%	63%	253 968
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	30.03.2022	705 784,24р.	3,4	220.42.22.12.112 Линии электропередачи местные кабельные	12,5	16,25	29,7	17%	58%	65%	247 024

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	Электроснабжение, назначение: 10. Сооружения коммунального хозяйства; протяженность 151 м, адрес (местоположение): Оренбургская область, г. Оренбург, 19 микрорайон СВЖР; кадастровый номер: 56:44:0202006:3144	817 713	818 000
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	374 912	375 000
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	360 186	360 000
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	253 968	254 000
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	247 024	247 000
Совокупная рыночная стоимость объекта оценки, рублей			2 054 000

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 30 марта 2022 года с учетом округления и всех налогов составляла:

2 054 000 рублей

(Два миллиона пятьдесят четыре тысячи рублей),

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, рублей
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	818 000
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	375 000
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	360 000
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	254 000
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	247 000

Оценщик _____ / Каширин И.Н./

Директор _____ / Файзуллин Р.Р./

01 апреля 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 организации №СТ/1-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0) «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности» (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08).
8. Стандарт организации №СТ/2-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0) «Кодекс профессиональной этики» (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. №28/08).
9. Стандарт организации №СТ/4-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0) «Общие положения о порядке проведения оценки» (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08).
10. Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».
11. 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.
12. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2021. – 378 с.
13. Периодическая печать за 2018-2022 гг.
14. Материалы сети Интернет.

Приложения