



ОТЧЕТ № 15/01/2019-624

**об оценке рыночной стоимости затрат
на реализацию инвестиционного
проекта строительства газотурбинной
электростанции «Щербинка»**

Заказчик:

ООО «ЭнергоПромИнвест»»

Исполнитель:

ООО «ОК «Лофт»

Дата составления Отчета: 05 февраля 2019 года

Дата оценки: 22 января 2019 года

Россия, Москва, 2019



Конкурсному управляющему

ООО «ЭнергоПромИнвест» госп. Лесникову П.С.

Уважаемый Павел Сергеевич!

В соответствии с Договором № 15/01/2019-624 от 15 января 2019 года специалистами ООО «ОК «Лофт» произведена оценка объекта оценки. Объектом оценки в соответствии с Договором является Затраты на реализацию инвестиционного проекта строительства газотурбинной электростанции «Щербинка» в составе:

- 2 пусковой комплекс
 - Изыскательские работы
 - Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений
 - Освоение территории строительства
 - Отвод земельного участка
 - Получение исходных данных
 - Предпроектные работы
 - Проектные работы
 - Разработка ПТЭО
 - Согласование ПСД
 - Технические условия и требования на подключение проектируемых объектов
 - Экспертиза ПСД
- 3 пусковой комплекс
 - Предпроектные работы
 - Проектные работы
 - Экспертиза ПСД
- 4 пусковой комплекс
 - Авторский надзор
 - Агентское вознаграждение
 - Землеустроительные работы (межевание)
 - Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений
 - Оформление земельных отношений
 - Получение ТУ и технологическое присоединение
 - Предпроектные проработки
 - Предпроектные работы
 - Проектно - изыскательные работы
 - Проектные работы
 - Пуско-наладочные работы
 - Разработка ПТЭО
 - Расходы на оборудование



- Согласование ПСД
- Экспертиза ПСД
 - Общераспределяемые
- Авторский надзор
- Агентское вознаграждение
- Аренда земли
- Затраты на ВЗиС (врем. здания и сооружения)
- Землеустроительные работы (межевание)
- Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений
- Оформление земельных отношений
- Получение ТУ и технологическое присоединение
- Предпроектные проработки
- Проектно-изыскательские работы
- Прочие работы и затраты (в т. ч. в составе СМР)
- Пуско-наладочные работы
- Разработка ПТЭО
- Согласование ПСД
- Строительно-монтажные работы
- Тарифы

Услуги инвестагента.

Оценка проведена по состоянию на 22 января 2019 года.

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной информации о состоянии объекта оценки по состоянию на дату оценки.

В соответствии с прилагаемым Заданием на оценку, предполагаемое использование результата оценки: для установления начальной цены продажи объекта оценки в процедуре конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 22 января 2019 г. составляет округленно, без учета НДС:

**648 903 079 (Шестьсот сорок восемь миллионов девятьсот три тысячи семьдесят девять) руб.,
в том числе:**

2 пусковой комплекс

Изыскательские работы	– 10 946 257 руб.;
Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений	– 207 308 руб.;



Освоение территории строительства	–	706 456 руб.;
Отвод земельного участка	–	95 875 руб.;
Получение исходных данных	–	15 685 749 руб.;
Предпроектные работы	–	1 069 224 руб.;
Проектные работы	–	288 120 883 руб.;
Разработка ПТЭО	–	78 593 795 руб.;
Согласование ПСД	–	1 000 189 руб.;
Технические условия и требования на подключение проектируемых объектов	–	0 руб.;
Экспертиза ПСД	–	6 122 313 руб.;
3 пусковой комплекс		
Предпроектные работы	–	327 400 руб.;
Проектные работы	–	94 236 255 руб.;
Экспертиза ПСД	–	4 682 025 руб.;
4 пусковой комплекс		
Авторский надзор	–	34 750 руб.;
Агентское вознаграждение	–	691 765 руб.;
Землеустроительные работы (межевание)	–	18 416 руб.;
Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений	–	177 173 руб.;
Оформление земельных отношений	–	0 руб.;
Получение ТУ и технологическое присоединение	–	0 руб.;
Предпроектные проработки	–	181 руб.;
Предпроектные работы	–	145 403 руб.;
Проектно - изыскательные работы	–	1 715 239 руб.;
Проектные работы	–	94 236 255 руб.;
Пуско-наладочные работы	–	0 руб.;
Разработка ПТЭО	–	76 853 руб.;
Расходы на оборудование	–	15 688 957 руб.;
Согласование ПСД	–	782 497 руб.;
Экспертиза ПСД	–	4 682 025 руб.;
Общераспределяемые		
Авторский надзор	–	13 832 руб.;
Агентское вознаграждение	–	275 363 руб.;
Аренда земли	–	4 746 262 руб.;
Затраты на ВЗиС (врем. здания и сооружения)	–	15 243 299 руб.;
Землеустроительные работы (межевание)	–	7 330 руб.;



Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений	–	310 455 руб.;
Оформление земельных отношений	–	0 руб.;
Получение ТУ и технологическое присоединение	–	0 руб.;
Предпроектные проработки	–	72 руб.;
Проектно-изыскательные работы	–	682 766 руб.;
Прочие работы и затраты (в т. ч. в составе СМР)	–	244 557 руб.;
Пуско-наладочные работы	–	10 621 руб.;
Разработка ПТЭО	–	30 592 руб.;
Согласование ПСД	–	49 772 руб.;
Строительно-монтажные работы	–	7 244 913 руб.;
ТАРИФЫ	–	0 руб.;
Услуги инвестагента	–	0 руб.

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

ООО «ОК «Лофт» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра и анализа предоставленных данных.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, 298, 299 и Стандартами и правилами СРО РОО.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ОК «Лофт»

05 февраля 2019 г.



А.Л. Сизиков



СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	7
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	9
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	10
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	11
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15
4	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	17
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ.....	19
6	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	21
7	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
7.1	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
7.2	ГРАФИК ВВОДА И ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА.....	27
7.3	СОСТАВЛЯЮЩИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
7.4	ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ПРОЕКТА.....	31
7.5	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
8	АНАЛИЗ РЫНКА	35
8.1	КАРТИНА ЭКОНОМИКИ.....	35
8.2	ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ РЫНОК МОСКВЫ	36
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	41
9.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	41
9.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	41
9.3	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	42
10	РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ.....	44
10.1	ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	44
10.2	РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
10.3	АНАЛИЗ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ	47
10.4	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ.....	49
11	ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	52
12	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	53
13	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	55
14	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	56
15	ПРИЛОЖЕНИЕ.....	57
15.1	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	57
15.2	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ.....	63



1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 15/01/2019-624 от 15 января 2019 года

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:

Затраты на реализацию инвестиционного проекта строительства газотурбинной электростанции «Щербинка» в составе:

- 2 пусковой комплекс
 - Изыскательские работы
 - Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений
 - Освоение территории строительства
 - Отвод земельного участка
 - Получение исходных данных
 - Предпроектные работы
 - Проектные работы
 - Разработка ПТЭО
 - Согласование ПСД
 - Технические условия и требования на подключение проектируемых объектов
 - Экспертиза ПСД
- 3 пусковой комплекс
 - Предпроектные работы
 - Проектные работы
 - Экспертиза ПСД
- 4 пусковой комплекс
 - Авторский надзор
 - Агентское вознаграждение
 - Землеустроительные работы (межевание)
 - Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений
 - Оформление земельных отношений
 - Получение ТУ и технологическое присоединение
 - Предпроектные проработки
 - Предпроектные работы
 - Проектно - изыскательные работы
 - Проектные работы
 - Пуско-наладочные работы



	<ul style="list-style-type: none">– Разработка ПТЭО– Расходы на оборудование– Согласование ПСД– Экспертиза ПСД<ul style="list-style-type: none">▪ Общераспределяемые– Авторский надзор– Агентское вознаграждение– Аренда земли– Затраты на ВЗиС (врем. здания и сооружения)– Землеустроительные работы (межевание)– Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений– Оформление земельных отношений– Получение ТУ и технологическое присоединение– Предпроектные проработки– Проектно-изыскательные работы– Прочие работы и затраты (в т. ч. в составе СМР)– Пуско-наладочные работы– Разработка ПТЭО– Согласование ПСД– Строительно-монтажные работы– Тарифы
	Услуги инвестианта
Владелец	Общество с ограниченной ответственностью «ЭнергоПромИнвест» (ООО «ЭнергоПромИнвест»), зарегистрировано 19 сентября 2005 г. Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве, местонахождение: 115035, Москва, Климентовский пер., 10, стр. 3. ОГРН 1057748250339, ИНН 7713565253, ОКПО 78950263
Имущественные права на объект оценки	Права на объект оценки принадлежат ООО «ЭнергоПромИнвест»
Обременения объекта оценки	Данные об обременениях отсутствуют
Основания права Заказчика	<p>Оценка производится на основании Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 05.12.2016 г. по делу № А40-233689/2015-184-39.</p> <p>Конкурсным управляющим должника – ООО «ЭнергоПромИнвест», утвержден Лесников Павел Сергеевич, (ИНН 753006104348, СНИЛС 042-308-728 28), член НП СРО АУ «Развитие»</p>



Балансовая стоимость	555 007 815 руб.
Дата проведения оценки	22 января 2019 года
Дата составления отчета	05 февраля 2019 года

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.1 Рыночная стоимость объекта оценки, полученная при применении различных подходов, руб. без НДС

Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Не применялся	Не применялся	648 903 079

Источник: Расчеты Оценщика

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки составляет округленно без учета:

648 903 079 (Шестьсот сорок восемь миллионов девятьсот три тысячи семьдесят девять) руб., в том числе:

2 пусковой комплекс

Изыскательские работы	–	10 946 257 руб.;
Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений	–	207 308 руб.;
Освоение территории строительства	–	706 456 руб.;
Отвод земельного участка	–	95 875 руб.;
Получение исходных данных	–	15 685 749 руб.;
Предпроектные работы	–	1 069 224 руб.;
Проектные работы	–	288 120 883 руб.;
Разработка ПТЭО	–	78 593 795 руб.;
Согласование ПСД	–	1 000 189 руб.;
Технические условия и требования на подключение проектируемых объектов	–	0 руб.;
Экспертиза ПСД	–	6 122 313 руб.;

3 пусковой комплекс

Предпроектные работы	–	327 400 руб.;
Проектные работы	–	94 236 255 руб.;
Экспертиза ПСД	–	4 682 025 руб.;

4 пусковой комплекс

Авторский надзор	–	34 750 руб.;
Агентское вознаграждение	–	691 765 руб.;
Землеустроительные работы (межевание)	–	18 416 руб.;
Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений	–	177 173 руб.;
Оформление земельных отношений	–	0 руб.;



Получение ТУ и технологическое присоединение	–	0 руб.;
Предпроектные проработки	–	181 руб.;
Предпроектные работы	–	145 403 руб.;
Проектно - изыскательные работы	–	1 715 239 руб.;
Проектные работы	–	94 236 255 руб.;
Пуско-наладочные работы	–	0 руб.;
Разработка ПТЭО	–	76 853 руб.;
Расходы на оборудование	–	15 688 957 руб.;
Согласование ПСД	–	782 497 руб.;
Экспертиза ПСД	–	4 682 025 руб.;

Общераспределяемые

Авторский надзор	–	13 832 руб.;
Агентское вознаграждение	–	275 363 руб.;
Аренда земли	–	4 746 262 руб.;
Затраты на ВЗиС (врем. здания и сооружения)	–	15 243 299 руб.;
Землеустроительные работы (межевание)	–	7 330 руб.;
Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений	–	310 455 руб.;
Оформление земельных отношений	–	0 руб.;
Получение ТУ и технологическое присоединение	–	0 руб.;
Предпроектные проработки	–	72 руб.;
Проектно-изыскательные работы	–	682 766 руб.;
Прочие работы и затраты (в т. ч. в составе СМР)	–	244 557 руб.;
Пуско-наладочные работы	–	10 621 руб.;
Разработка ПТЭО	–	30 592 руб.;
Согласование ПСД	–	49 772 руб.;
Строительно-монтажные работы	–	7 244 913 руб.;
ТАРИФЫ	–	0 руб.;
Услуги инвестагента	–	0 руб.

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами.



2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки

Затраты на реализацию инвестиционного проекта строительства газотурбинной электростанции «Щербинка» в составе:

- 2 пусковой комплекс
 - Изыскательские работы
 - Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений
 - Освоение территории строительства
 - Отвод земельного участка
 - Получение исходных данных
 - Предпроектные работы
 - Проектные работы
 - Разработка ПТЭО
 - Согласование ПСД
 - Технические условия и требования на подключение проектируемых объектов
 - Экспертиза ПСД
- 3 пусковой комплекс
 - Предпроектные работы
 - Проектные работы
 - Экспертиза ПСД
- 4 пусковой комплекс
 - Авторский надзор
 - Агентское вознаграждение
 - Землеустроительные работы (межевание)
 - Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений
 - Оформление земельных отношений
 - Получение ТУ и технологическое присоединение
 - Предпроектные проработки
 - Предпроектные работы
 - Проектно - изыскательные работы
 - Проектные работы
 - Пуско-наладочные работы
 - Разработка ПТЭО
 - Расходы на оборудование
 - Согласование ПСД



	<ul style="list-style-type: none">– Экспертиза ПСД<ul style="list-style-type: none">▪ Общераспределяемые– Авторский надзор– Агентское вознаграждение– Аренда земли– Затраты на ВЗиС (врем. здания и сооружения)– Землеустроительные работы (межевание)– Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений– Оформление земельных отношений– Получение ТУ и технологическое присоединение– Предпроектные проработки– Проектно-изыскательные работы– Прочие работы и затраты (в т. ч. в составе СМР)– Пуско-наладочные работы– Разработка ПТЭО– Согласование ПСД– Строительно-монтажные работы– Тарифы– Услуги инвестирующего
Организация, ведущая бизнес	Общество с ограниченной ответственностью «ЭнергоПромИнвест» (ООО «ЭнергоПромИнвест»), зарегистрировано 19 сентября 2005 г. Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве, местонахождение: 115035, Москва, Климентовский пер., 10, стр. 3. ОГРН 1057748250339, ИНН 7713565253, ОКПО 78950263
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки	для установления начальной цены продажи объекта оценки в процедуре конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	22 января 2019 года



Срок проведения оценки	В соответствии с Договором на проведение оценки № 15/01/2019-624 от 15 января 2019 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none">1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку.



	<p>Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</p> <p>11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.</p> <p>12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.</p> <p>13. Оценка объекта оценки производится исходя из допущения об отсутствии каких-либо обременений объекта оценки.</p> <p>14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.</p> <p>15. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.</p>
Требования к отчету	Отчет об оценке должен соответствовать требованиям настоящего Задания на оценку, ФСО №№ 1, 2, 3 и действующего законодательства
Дополнительные условия	Оценщик не приводит свое суждение о границах интервала стоимости объекта оценки



3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭнергоПромИнвест» (ООО «ЭнергоПромИнвест»), зарегистрировано 19 сентября 2005 г. Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве, местонахождение: 115035, Москва, Климентовский пер., 10, стр. 3. ОГРН 1057748250339, ИНН 7713565253, ОКПО 78950263 в лице Конкурсного управляющего Лесникова Павла Сергеевича, (ИНН 753006104348, СНИЛС 042-308-728 28)
Основание права Заказчика	Оценка производится на основании ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 05.12.2016 г. по делу № А40-233689/2015-184-39
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Лофт», ОГРН 1087746512512 от 15.04.2008 г. ИНН 7709789356, КПП 771801001. Местоположение: 107370, г. Москва, Открытое шоссе, 26-10-12 Гражданская ответственность застрахована: АО «АльфаСтрахование» на сумму 50 000 000 руб. Договор (полис) страхования ответственности оценщика № 0991R/776/20050/19 от 21 января 2019 г., срок действия Договора (полиса) с 21 января 2019 г. по 20 января 2020 г.
ОЦЕНЩИК:	Марковский Александр Николаевич , Москва, ул. Керченская, 11 корп. 1, кв. 61+903.723.9683, markovsky.60@mail.ru
Членство в СРО	Член саморегулируемой организации "Российское общество оценщиков", 107078, Москва, Новая Басманная, 21-1, т.т. (495) 267.4602, 267.2667; E-Mail: info@valuer.ru, http://www.mrsa.ru. Реестровый № 2363
Профессиональные знания	1) Диплом Московского международного института эконометрики, информатики, финансов и права ПП № 606621 от 31 мая 2003 г.; 2) Свидетельство Московской Финансово-промышленной академии № 030 о повышении квалификации от 24 марта 2006 г. 3) Свидетельство Государственного университета по землеустройству № 14840 о повышении квалификации от 17 декабря 2009 г.
Страхование гражданской ответственности	Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована. Страховой полис к договору № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-002363 от 07 сентября 2018 г. Состраховщики: <ul style="list-style-type: none">▪ ОСаО «ИНГОССТРАХ», 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2, Лицензия ФССН С № 0928 77 от 20.07.2010 г.▪ АО «АльфаСтрахование», 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г. Срок действия договора страхования – с 01.01.2019 г. по 30.06.2020 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.



Квалификационный аттестат	№ 014314-3 от 10 августа 2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 1996 г.
Трудовой договор	Заключен с Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Лофт», ОГРН 1087746512512 от 15.04.2008 г. ИНН 7709789356, КПП 771801001. Местоположение: 107370, г. Москва, Открытое шоссе, д. 26, стр. 10, кв. 12.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none">▪ Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне Договора на проведение оценки № 15/01/2019-624 от 15 января 2019 г.▪ Оценщик не является участником (членом), должностным лицом, сотрудником или кредитором Заказчика, а также не состоит с ним в родстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.▪ Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки и размер денежного вознаграждения ООО «Оценочная компания «Лофт» не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.▪ Оценщик и ООО «Оценочная компания «Лофт» не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.



4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и резюмирована со слов Заказчика.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.



13. Оценка производится исходя из условия об отсутствии обременений составляющих объекта оценки в виде залога (ипотеки).
14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
15. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.



5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ

При проведении данной оценки использовались федеральные законы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (действующая редакция);
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (действующая редакция);
- 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) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Свод стандартов и правил РОО.

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая вышеуказанное, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного объекта оценки, выполнен в соответствии с требованиями:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов:

- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Объекта оценки и подтверждена (принцип обоснованности);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки



(принцип достаточности);

- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценка объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

Оценщик, подготовивший Отчет, является членом СРО РОО, чем обусловлено применение соответствующих стандартов.



6 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки № 1, № 2, № 3, Утвержденными Приказом № 297, № 298, № 299 Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. и другими нормативными актами применяются следующие термины и определения:

1. **Стоимость** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы товара или услуги, доступных для приобретения. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает рыночный взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.
2. **Виды стоимости объекта оценки:**

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен;
- ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным;



- кадастровая стоимость – определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

3. Подходы к оценке:

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

- Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
 - Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
 - Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
4. **Согласование результатов оценки** - обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
 5. **Метод оценки** – Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
 6. **Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
 7. **Цена** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
 8. **Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
 9. **Экспертиза отчета об оценке** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения Оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
 10. **Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.
 11. **Право собственности** – согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), 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, распоряжаться им иным образом.

- 12. Возможность отчуждения на открытом рынке** – означает, что объект оценки представлен на открытом рынке по средствам публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
- 13. Разумность действий сторон сделки** - означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.
- 14. Полнота располагаемой информации** – означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.
- 15. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств** – означает, что у каждой из сторон сделки, имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.



7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

04 сентября 2006 г. между Правительством Москвы и ООО «ЭнергоПромИнвест» был заключен Инвестиционный контракт № 12-098037-5601-0026-00001-06 на реализацию инвестиционного проекта строительства газотурбинной электростанции «Щербинка» на строительной площадке по адресу: г. Москва, Коммунальная зона «Щербинка», район Южное Бутово (ЮЗАО) с ориентировочным объемом инвестиций в 4,5 млрд. руб.

03 марта 2011 г. в дополнение условий Инвестиционного контракта от 04 сентября 2006 г. № 12-098037-5601-0026-00001-06 между Правительством Москвы и ООО «ЭнергоПромИнвест» было заключено Дополнительное соглашение № 1.

В соответствии с условиями Инвестиционного контракта с Дополнительным соглашением Правительство Москвы предоставило ООО «ЭнергоПромИнвест» (Инвестор) земельный участок под строительство газотурбинной электростанции «Щербинка» с последующей передачей последнего Инвестору в долгосрочную (на 49 лет) аренду.

Инвестор, в свою очередь, обязуется за счет собственных или привлеченных средств организовать проектирование и строительство Инвестиционного объекта согласно Графика ввода пусковых комплексов:

Таблица 7.1. График ввода пусковых комплексов газотурбинной электростанции «Щербинка»

Наименование	Мощность		Год
	мВт	Гкал/час	
1 пусковой комплекс		43	2011
8одогрейная комплектная котельная № 1			
Хозяйство жидкого топлива			
ВПУ с открытой установкой баков			
2 пусковой комплекс	125	50	2013
Блок № 1 ЛГУ			
Здание электротехнических устройств			
ВКУ			
Хозяйство газового топлива			
Вспомогательные здания и сооружения			
3 пусковой комплекс	125	50	2014
Блок №2 ПГУ			
4 пусковой комплекс	125	50	2014
Блок №3 ПГУ			
5 пусковой комплекс		180	2020
Водогрейная комплектная котельная № 2			
ИТОГО:	375	373	

Источник: Инвестиционный контракт от 04 сентября 2006 г. № 12-098037-5601-0026-00001-06, Дополнительное соглашение № 1 от 03 марта 2011 г.

Срок ввода Инвестиционного объекта в эксплуатацию 2020 г.

Проектирование и строительство магистральных сетей и сооружений, обеспечивающих строительство Инвестиционного объекта осуществляется за счет собственных и привлеченных средств Инвестора без последующей компенсации.

После оформления имущественных прав Инвестора на Инвестиционный объект и земельных



отношений Инвестор передает в собственность города Москвы построенные за счет собственных и привлеченных средств внеплощадочные объекты инженерного и коммунального назначения.

На дату оценки Инвестиционный контракт от 04 сентября 2006 г. № 12-098037-5601-0026-00001-06, не смотря на срыв Графика ввода пусковых комплексов не расторгнут. При этом Инвестиционным контрактом предусмотрены штрафные санкции за неисполнение контракта, в том числе и для соинвесторов, либо правопреемников по Инвестиционному контракту.

Копия Инвестиционного контракта от 04 сентября 2006 г. № 12-098037-5601-0026-00001-06, Дополнительного соглашения № 1 от 03 марта 2011 г. приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

ОБЪЕКТ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

В процессе развития малой энергетики всё больше внимания уделяется газотурбинным электростанциям малой и средней мощности. Области применения газотурбинных электростанций практически не ограничены: нефтегазодобывающая промышленность, промышленные предприятия, муниципальные образования.

Применение газотурбинной электростанции экономически оправдано в комплексе с утилизационными контурами. Это обусловлено достаточно низким электрическим КПД газовой турбины 22...37%. При этом соотношение вырабатываемой электрической энергии и тепловой составляет 1:1,5-2,5. В зависимости от потребностей газотурбинная электростанция комплектуется паровыми или водогрейными котлами-утилизаторами, что позволяет получать либо пар (низкого, среднего, высокого давления) для технологических нужд, либо горячую воду с температурой выше 140°C. В составе комплексной выработки энергии общий КПД станции возрастает до 90%.

Проектируемая газотурбинная станция оборудуется 8 водогрейными и 6 паровыми котлами утилизаторами, для достижения максимального КПД станции.

Максимальная эффективность использования газотурбинной электростанции обеспечивается при длительной работе с максимальной электрической нагрузкой. В диапазоне мощностей порядка 10 МВт существует возможность использования в газотурбинной электростанции комбинированного цикла газовых и паровых турбин. Это позволяет существенно повысить эффективность использования газотурбинной электростанции, увеличивая эл. КПД до 47%.

Газотурбинная электростанция предназначена для эксплуатации в любых климатических условиях как основной или резервный источник электроэнергии и тепла для объектов производственного или бытового назначения. Строительство газотурбинных электростанций в центральных районах позволяет повысить надежность электрического, теплового снабжения как отдельных предприятий или организаций, так и территорий в целом. Этим обусловлен выбор в пользу газотурбинной станции «Щербинка» для обеспечения надежного и качественного электро- и теплоснабжения существующих потребителей, а также покрытия перспективных нагрузок в районе «Щербинка» и «Южное Бутово», в котором активно ведется реализация программы жилищного и промышленного строительства на территории Московской области.

В соответствии с целевыми городскими программами строительства социального жилья для очередников, а также в рамках реализации программы реконструкции пятиэтажных домов первого периода индустриализации в качестве одного из двух основных районов для расселения жителей был выбран район Щербинка.

Согласно указанным программам, в перспективе на 2015-2025 гг. планируется жилищное строительство 4-х микрорайонов в районе Щербинки с ориентировочной тепловой нагрузкой более 100 Гкал/ч. а также застройки мкр. Липки и прилегающих территорий Московской области.



Согласно перспективному тепловому балансу микрорайона «Щербинка» с прилегающими территориями, разработанному ОАО «МОЭК», в районе наблюдается дефицит тепловой мощности. При этом величина непокрытой тепловой нагрузки реально может привести к отключению отопления в жилых домах в случае перебоев с топливом или снижения давления газа в газопроводе в периоды зимних холодов уже в ближайшие отопительные сезоны. Согласно вышеуказанному тепловому балансу, ГТЭС «Щербинка» является единственным источником генерации в районе до 2025 г.

С учетом роста застройки района «Щербинка» и прилегающих территорий помимо тепловых нагрузок, ожидается существенный прирост электрических нагрузок, который может составить более 400 МВт.

В целом, учитывая основные направления развития района можно констатировать, что дальнейшая реализация объектов городских целевых программ будет составлять устойчивый спрос на вырабатываемую тепловую и электрическую мощность ГТЭС «Щербинка». Кроме того, дополнительный спрос будет реализован со стороны территорий прилегающей Московской области.

Площадка строительства газотурбинной электростанции «Щербинка» расположена по адресу: г. Москва, коммунальная зона Щербинка, район Южное Бутово.

Участок под строительство расположен на заболоченном пустыре.

Для обеспечения нормального режима работы ГТЭС «Щербинка» здания и сооружения на промплощадке спроектированы с минимальной протяженностью технологических связей в соответствии с нормами и правилами противопожарной безопасности, действующими в настоящее время.

К зданиям и сооружениям предусмотрены автодороги и разворотные площадки, которые одновременно являются и пожарными проездами. Въезд на промплощадку осуществляется с двух сторон – с Варшавского шоссе и с Проектируемого проезда №728.

В главном корпусе ГТЭС размещаются три энергоблока ПГУ-125Т (установленная электрическая мощность - 125 МВт; установленная тепловая мощность - 70 Гкал/ч). В состав каждого энергоблока входит следующее основное оборудование:

- две газотурбинных установки типа SGT-800 в комплекте с компрессорной установкой топливного газа производства фирмы Siemens.
- два котла утилизатора типа П-108 производства ОАО «ИК «ЗИОМАР»;
- одна теплофикационная паротурбинная установка типа SST-400 производства фирмы Siemens с максимальным отбором тепла 70 Гкал/ч.

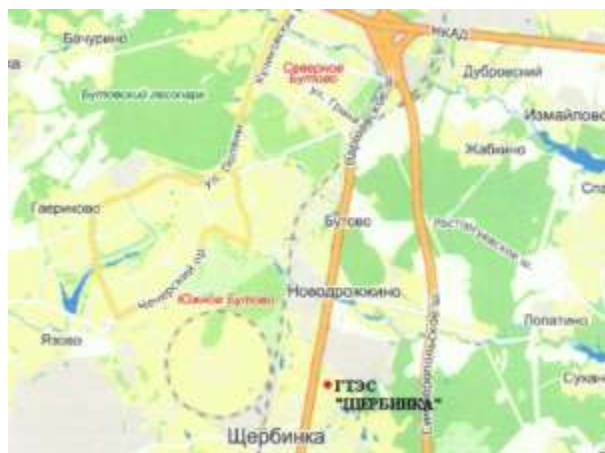


Рисунок 7.1. Район Щербинка

Источник: ЯндексКарты



Рисунок 7.2. Ситуационный план

Источник: ТЭО проекта строительства ГТЭС «Щербинка»



Установленная электрическая мощность ГТЭС «Щербинка» будет составлять 375 МВт.

Установленная тепловая мощность будет составлять 433 Гкал/ч, в том числе:

- 210 Гкал/ч - установленная тепловая мощность блоков ПГУ-1251;
- 180 Гкал/ч от водогрейной котельной с тремя котлами ПТВМ-60;
- 43 Гкал/ч - тепловая мощность построенной водогрейной котельной (пять водогрейных котлов Vitomax 200HW производства фирмы Viessmann).

Основные архитектурно-строительные решения приняты, исходя из функциональных связей и технологических компоновок основного и вспомогательного оборудования ГОС.

Основные производственные здания главный корпус, здание электротехнических устройств, административно-бытовой корпус, общественная циркуляционная насосная станция, насосная дизельного топлива – предусматриваются в стальном каркасе с применением ограждающих конструкций из стальных оцинкованных профилированных листов с антикоррозионно-декоративным покрытием, с углепластиком. Монтажные соединения выполняются на болтах и сварке. Цокольная часть стеновых ограждений производственных зданий – из кирпича, с лицевым красным кирпичом по фасаду. Стеновое ограждение инженерно-административного корпуса из легкобstonных блоков. Оконные переплеты алюминиевые из комбинированных профилей и стальные. Двери в производственных сооружениях, в основном, стальные, в инженерно-административном корпусе – алюминиевые, деревянные.

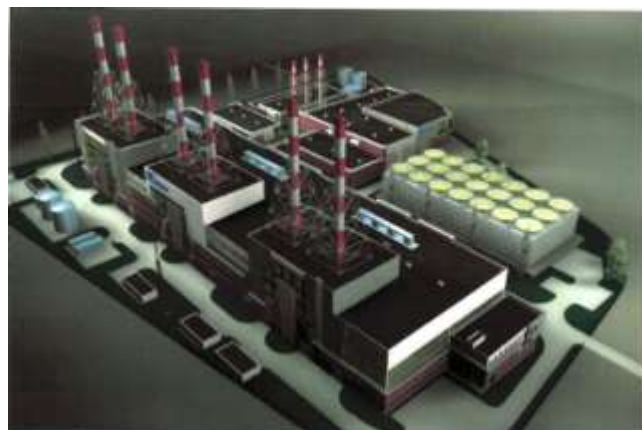


Рисунок 7.3. Архитектурное решение ГТЭС «Щербинка» Рисунок 7.4. Архитектурное решение ГТЭС «Щербинка»

Источник: ТЭО проекта строительства ГТЭС «Щербинка»

7.2 ГРАФИК ВВОДА И ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Проект строительства разработан с выделением пусковых комплексов:

I ПУСКОВОЙ КОМПЛЕКС

1. Строительство объединенного вспомогательного корпуса (ОИК) в составе:
 - блочная водогрейная котельная № 1 тепловой мощностью 43 Гкал/час с установкой пяти водогрейных котлов Vitomax 200HW M238 производства фирмы Viessmann со строительством ШРП подачи газа к котельной № 1 от газопровода 1.2 МПа;
 - архитектурно-строительная часть водогрейной котельной № 2;
 - архитектурно-строительная часть общестанционной и теплофикационной насосной;
 - архитектурно-строительная часть водоподготовительной установки;
 - архитектурно-строительная часть камеры-павильон;



- архитектурно-строительная часть пункта учета тепловой энергии;
 - архитектурно-строительная часть пункта очистки и учета расхода газа;
 - архитектурно-строительная часть газорегуляторного пункта (ГРП);
 - архитектурно-строительная часть узла деаэрации подпиточной воды.
2. Строительная часть баков запаса подпиточной воды тепловых сетей;
 3. Строительство КПП грузового транспорта;
 4. Строительство прожекторных мачт с молниеотводом - 2 шт.;
 5. Эстакада технологических трубопроводов.
 6. Ограда станции 1ПК.
 7. Схема планировочной организации земельного участка промплощадки.
 8. Внутриплощадочные инженерные сети, включая тепловой пункт выпуска тепловой мощности.
 9. Внеплощадочные инженерные сети: газопровод 1,2 МПа (1-й ввод газа), питьевой водопровод, хозяйственно-бытовая канализация, водосток, тепловые сети, устройство внешнего электроснабжения и резервного питания, городской телефонный ввод.

Срок строительства – 4 кв. 2011 г.

II пусковой комплекс

1. Технологическое оборудование энергоблока № 1 в составе: двух ГТУ типа SG Г-800, двух паровых котлов-утилизаторов (двух давлений), одной теплофикационной паровой турбины SST-400-08 с вынесенным конденсатором.
2. Электротехническое оборудование, оборудование АСУ ТП для одного энергоблока.
3. В составе второгопускового комплекса предусмотрены общестанционные здания и сооружения всей инфраструктуры, обеспечивающей работу 1ТЭС, в т.ч.:
 - Главный корпус [ТЭС в составе: котельное отделение; турбинное отделение; отделение БЦУ, вспомогательного оборудования и электротехнических устройств.
 - Хозяйство газового топлива в составе: технологическая часть объектов газового хозяйства на газопроводах 0.6 и 1.2 МПа: узел измерения расхода газа; узел очистки газа; объединенное ГРП для котельной № 1 и № 2, общеганионный пункт подготовки газа с установкой газодожимающих компрессоров в контейнерном исполнении; бак сбора газового конденсата; наружные внутриплощадочные газопроводы.
 - Вспомогательные здания и сооружения производственного назначения: дизельгенераторная электростанция контейнерного типа; склад масла в таре и склад тары; склад баллонов; баки запаса обессоленной воды; бак грязного конденсата; бак аварийного слива турбинного масла; очистные сооружения замасленных вод; очистные сооружения поверхностных сточных вод; прожекторная мачта с молниеотводом; эстакада технологических трубопроводов; пункт учета тепловой генеральной энергии; баки запаса подпиточной воды тепловых сетей; бак сбросных вод от химочистки оборудования; теплофикационная насосная;
 - Водонагревательные установки (ВПУ) для подпитки тепловых сетей и цикла блоков ПГУ.
 - Установки деаэрации и подачи подпиточной воды в тепловые сети.
 - Внутриплощадочные инженерные сети.
 - Внешнеплощадочный газопровод 0.6 МПа.



- Комплектное распределительное устройство с элегазовой изоляцией (КРУЭ-220 кВ).
- Главная проходная.
- Площадка для временной парковки автотранспорта.
- Схема планировочной организации земельного участка площадки 2 ПК.

Срок строительства – 4 кв. 2013 г.

III пусковой комплекс

1. Технологическое оборудование энергоблока № 2 в составе: двух ГТУ типа SGT-800, двух паровых котлов-утилизаторов, одной теплофикационной паровой турбины SST-400-08 с вынесенным конденсатором.
2. Электротехническое оборудование, оборудование АСУ ТП для второго энергоблока.
3. Бак аварийного слива турбинного масла.

Срок строительства – 4 кв. 2014 г.

IV пусковой комплекс

1. Технологическое оборудование энергоблока № 2 в составе: двух ГТУ типа SGT-800, двух паровых котлов-утилизаторов, одной теплофикационной паровой турбины SST-400-08 с вынесенным конденсатором.
2. Электротехническое оборудование, оборудование АСУ ТП для второго энергоблока.
3. Бак аварийного слива турбинного масла.

Срок строительства – 4 кв. 2014 г.

V пусковой комплекс

1. Водогрейная котельная № 2 с установкой трех водогрейных котлов типа ПТВМ-60 тепловой мощностью 60 ГКал/ч каждый.
2. Газорегуляторный пункт (ГРП) контейнерного исполнения. Проектирование пятого пускового комплекса вымолнялся по отдельному технологическому заданию.

Срок строительства – 4 кв. 2020 г.

7.3 Составляющие Объекта оценки

В процессе работы над инвестиционным объектом в 2013 г. были закончены проектные и общие организационные работы на общую сумму 555 007 815 руб. без учета НДС, отраженные на счете 08.3 (источник: оборотно-сальдовая ведомость по счету 08.3), в составе:

- 2 пусковой комплекс на общую сумму 305 848 269 руб. в составе:
 - Изыскательские работы на сумму 7 917 417 руб.;
 - Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений на сумму 149 946 руб.;
 - Освоение территории строительства на сумму 510 979 руб.;
 - Отвод земельного участка на сумму 69 346 руб.;
 - Получение исходных данных на сумму 11 345 487 руб.;
 - Предпроектные работы на сумму 773 369 руб.;
 - Проектные работы на сумму 208 397 561 руб.;



- Разработка ПТЭО на сумму 56 846 817 руб.;
- Согласование ПСД на сумму 723 436 руб.;
- Технические условия и требования на подключение проектируемых объектов на сумму 14 685 647 руб.;
- Экспертиза ПСД на сумму 4 428 263 руб.;
- 3 пусковой комплекс на общую сумму 71 784 306 руб. в составе:
 - Предпроектные работы на сумму 236 808 руб.;
 - Проектные работы на сумму 68 160 994 руб.;
 - Экспертиза ПСД на сумму 3 386 504 руб.;
- 4 пусковой комплекс на общую сумму 87 443 143 руб. в составе:
 - Авторский надзор на сумму 25 135 руб.;
 - Агентское вознаграждение на сумму 500 353 руб.;
 - Землеустроительные работы (межевание) на сумму 13 320 руб.;
 - Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений на сумму 128 149 руб.;
 - Оформление земельных отношений на сумму 903 руб.;
 - Получение ТУ и технологическое присоединение на сумму 11 251 руб.;
 - Предпроектные проработки на сумму 131 руб.;
 - Предпроектные работы на сумму 105 170 руб.;
 - Проектно - изыскательные работы на сумму 1 240 631 руб.;
 - Проектные работы на сумму 68 160 994 руб.;
 - Пуско-наладочные работы на сумму 1 901 228 руб.;
 - Разработка ПТЭО на сумму 55 588 руб.;
 - Расходы на оборудование на сумму 11 347 808 руб.;
 - Согласование ПСД на сумму 565 979 руб.;
 - Экспертиза ПСД на сумму 3 386 504 руб.;
- Общераспределяемые на общую сумму 89 932 097 руб. в составе:
 - Авторский надзор на сумму 10 005 руб.;
 - Агентское вознаграждение на сумму 199 170 руб.;
 - Аренда земли на сумму 3 432 967 руб.;
 - Затраты на ВЗИС (врем. здания и сооружения) на сумму 11 025 464 руб.;
 - Землеустроительные работы (межевание) на сумму 5 302 руб.;
 - Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений на сумму 224 552 руб.;
 - Оформление земельных отношений на сумму 360 руб.;
 - Получение ТУ и технологическое присоединение на сумму 4 478 руб.;
 - Предпроектные проработки на сумму 52 руб.;



- Проектно-изыскательные работы на сумму 493 844 руб.;
- Прочие работы и затраты (в т. ч. в составе СМР) на сумму 176 888 руб.;
- Пуско-наладочные работы на сумму на сумму 7 682 руб.;
- Разработка ПТЭО на сумму 22 127 руб.;
- Согласование ПСД на сумму 36 000 руб.;
- Строительно-монтажные работы на сумму 5 240 239 руб.;
- Тарифы на сумму 59 372 881 руб.;
- Услуги инвестианта на сумму 9 680 085 руб.

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

На дату оценки часть понесенных затрат потеряла свою актуальность ввиду их временного характера – в частности, срок действия технических условий и разработанные тарифы ограничены по времени.

7.4 ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ПРОЕКТА

На дату оценки завершена первая очередь строительства – возведена и введена в эксплуатацию блочная водогрейная котельная № 1 тепловой мощностью 43 Гкал/час с установкой пяти водогрейных котлов Vitomax 200HW M238 производства фирмы Viessmann со строительством ШРП подачи газа к котельной № 1 о газопровода 1.2 МПа, а также другая необходимая для эксплуатации котельной производственная инфраструктура.

Затраты на строительство составили 1 581 558 тыс. руб. без учета НДС (первоначальная стоимость на балансовом учете ООО «ЭнергоПромИнвест»).

На дату оценки котельная не выведена на полную проектную мощность и функционирует в качестве резервного источника теплоснабжения и электроснабжения прилегающих жилых микрорайонов, вследствие чего функционирование имущественного комплекса котельной носит сезонный характер.



Рисунок 7.5. Здание котельной (I пусковой комплекс ГТЭС «Щербинка»)



Рисунок 7.6. Здание котельной (I пусковой комплекс ГТЭС «Щербинка»)



Рисунок 7.7. Трансформаторная подстанция (I пусковой комплекс ГТЭС «Щербинка»)



Рисунок 7.8. Насосная станция пожаротушения (I пусковой комплекс ГТЭС «Щербинка»)



Рисунок 7.9. КПП (I пусковой комплекс ГТЭС «Щербинка»)



Рисунок 7.10. Ограждение территории (I пусковой комплекс ГТЭС «Щербинка»)



Рисунок 7.11. Газопровод и теплотрасса на эстакаде (I пусковой комплекс ГТЭС «Щербинка»)



Рисунок 7.12. Газорегуляторный пункт ГРПШ-5900 (I пусковой комплекс ГТЭС «Щербинка»)



Рисунок 7.13. Котел Vissmann VITOMAX 200HW (I пусковой комплекс ГТЭС «Щербинка»)



Рисунок 7.14. Газовая рампа DNE125-RS251/DN100-DNA125 (I пусковой комплекс ГТЭС «Щербинка»)



Рисунок 7.15. Группа сетевых насосов Wilo IL100/160-2.2/4 (I пусковой комплекс ГТЭС «Щербинка»)



Рисунок 7.16. Пультавая секция (I пусковой комплекс ГТЭС «Щербинка»)

Источник: результаты осмотра

Строительство I пускового комплекса ГТЭС «Щербинка» завершено в июне 2012 г. Других капитальных вложений в строительство объекта не производилось.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 10.05.2016 г. по делу № А40-233689/2015-184-39 в отношении ООО «ЭнергоПромИнвест» введена процедура наблюдения. Временным управляющим утвержден Лесников Павел Сергеевич, (ИНН 753006104348, СНИЛС 042-308-728 28), член НП СРО АУ «Развитие».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 05.12.2016 г. по делу № А40-233689/2015-184-39 в отношении ООО «ЭнергоПромИнвест» введена процедура конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Лесников Павел Сергеевич, (ИНН 753006104348, СНИЛС 042-308-728 28), член НП СРО АУ «Развитие».

На дату оценки часть понесенных затрат потеряла свою актуальность ввиду их временного характера – в частности, срок действия технических условий и разработанные тарифы ограничены по времени:

- 2 пусковой комплекс:
 - Технические условия и требования на подключение проектируемых объектов на сумму 14 685 647 руб.;



- 4 пусковой комплекс:
 - Оформление земельных отношений на сумму 903 руб.;
 - Получение ТУ и технологическое присоединение на сумму 11 251 руб.;
 - Пуско-наладочные работы на сумму 1 901 228 руб.;
- Общераспределяемые на общую сумму 89 932 097 руб.:
 - Оформление земельных отношений на сумму 360 руб.;
 - Получение ТУ и технологическое присоединение на сумму 4 478 руб.;
 - Тарифы на сумму 59 372 881 руб.;
 - Услуги инвестагента на сумму 9 680 085 руб.

7.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках проводимого исследования Оценщиком получены следующие документы:

1. Решение Арбитражного суда города Москвы от 05.12.2016 г. по делу № А40-233689/2015-184-39;
2. Технико-экономическое обоснование инвестиционного проекта строительства газотурбинной электростанции «Щербинка»;
3. Инвестиционный контракт от 04.09.2006 г. № 12-098037-5601-0026-00001-06;
4. Дополнительное соглашение № 1 к инвестиционному контракту от 04 сентября 2006 г. (реестровый .У«12-098037-5601 -0026-00001-06) на реализацию инвестиционного проекта строительства газотурбинной электростанции «Щербинка» по адресу: Коммунальная зона «Щербинка»;
5. Письмо Департамента экономической политики и развития г. Москвы Правительства Москвы от 03 августа 2018 г. № ДПР-3-7177/18.

Полученная от Заказчика информация подписана и признана Оценщиком достоверной.



8 АНАЛИЗ РЫНКА

8.1 КАРТИНА ЭКОНОМИКИ

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1.2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4.7 % г/г), который был локализован в двух отраслях - металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выпоннение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК*. а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2.7 % г/г в ноябре. 3.1 % г/г в октябре и 3.2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

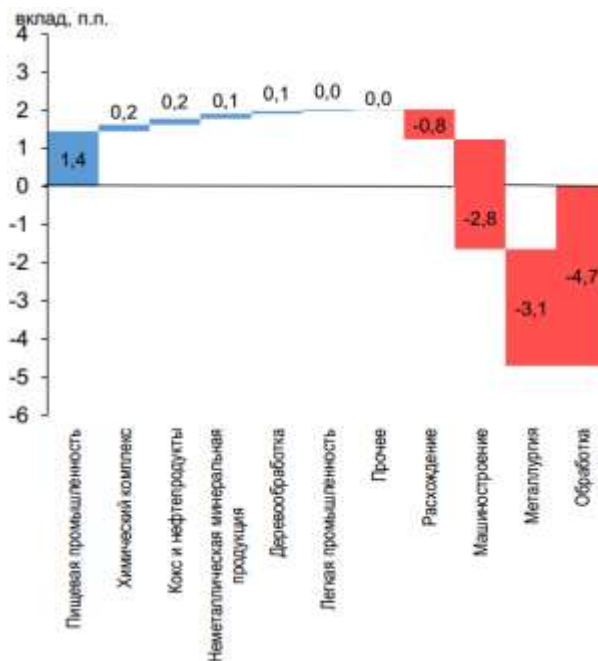


Рисунок 8.1. Динамика производственной активности

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Рисунок 8.2. Динамика товарооборота

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и. по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5.4 % г/г в октябре-ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

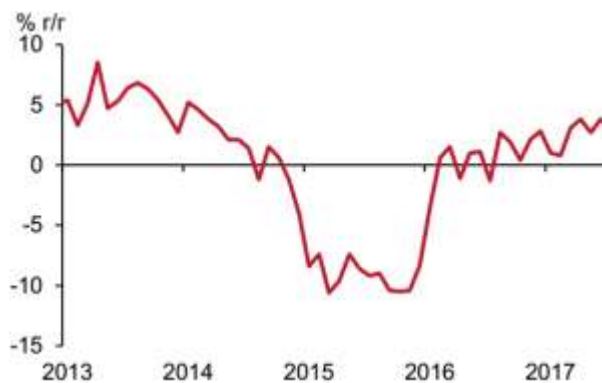


Рисунок 8.3. Динамика реальной заработной платы

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Курс рубля в ноябре-декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе-апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май-декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8.1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на -25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2% ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1.4-1.8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

8.2 ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ РЫНОК МОСКВЫ

Аварийное нарушение электроснабжения 25 мая 2005 г. и тяжелейшее прохождение зимнего максимума нагрузки 2005-2006 гг. показали важность незамедлительного решения вопросов по развитию системы энергоснабжения г. Москвы и Московской области. Именно эти события послужили импульсом к принятию экстраординарных мер по пересмотру отношения к процессам энергоснабжения в регионе и в стране в целом. При этом вопросы безопасности и надежности энергоснабжения заняли свое приоритетное место как в аспекте расшивки узких мест, так и при решении задач долгосрочного обеспечения региона электрической и тепловой энергией.

Длительная работа системы энергоснабжения без резервов, введение ограничений для потребителей, работа в состоянии предельной загрузки как тепломеханического, так и электротехнического оборудования создают высокие риски возникновения технологических отказов и перерастания аварийных отказов оборудования в системную аварию, затрагивающую миллионы жителей и важнейшие системы жизнеобеспечения мегаполиса.

Представление о необходимости срочного развития электроэнергетики региона сформулировано в Концепции, разработанной в 2005 г. рабочей группой РАН при непосредственном участии специалистов ОАО «Мосэнерго».

Рекомендации характеризуются качеством, масштабностью и комплексностью предлагаемых решений. Концепция охватывает период до 2020 г. и формулирует задачу сбалансированного



развития электроэнергетики региона с максимально быстрой ликвидацией дефицита.

Последующее формирование Соглашения между РАО ЕЭС и правительством города, а также правительством Московской области определило обязательства всех основных партнеров данного процесса на среднесрочную перспективу.

К 2020 г. система энергоснабжения региона должна обеспечить двухкратный рост спроса на электроэнергию. Необходимо осуществить развитие, рационально сочетающее как внутреннюю схему, так и внешнюю схему энергоснабжения, решить задачи повышения надежности топливоснабжения, оптимизировать структуру генерирующих мощностей с учетом требуемой маневренности и резервирования, покрытия пиковых нагрузок, оценить дополнительную экологическую нагрузку.

На обозримую перспективу сохраняется определяющая роль системы централизованного теплоснабжения мегаполиса от крупных ТЭЦ.

Анализ хода выполнения рекомендаций Концепции подтвердил правильность выбранных подходов и направлений развития электроэнергетики региона. Фактический рост спроса превышает уровни, принятые в Концепции.

Рост спроса на электрическую энергию значительно опережает рост спроса на тепло, при этом область развивается более интенсивными темпами, чем город. Стратегия развития экономики области предусматривает удвоение потребностей в электрической энергии к 2012 г. и утроение к 2020 г. По данным ТЭК МО, накапливается отложенный спрос, только по Московской области он составляет более 4000 МВт; в большинстве районов области чрезвычайно трудно получить технические условия на присоединение к электрическим сетям.

В Московской энергосистеме сохраняются:

- Повышенная нагрузка автотрансформаторов 500/220 кВ, 500/110 кВ в северной и западной части Московского кольца, что ограничивает суммарную пропускную способность внешних связей Московской энергосистемы до 3000 МВт;
- повышенная нагрузка ряда ВЛ и КЛ и трансформаторов сети 220-110 кВ, что определяет зоны дефицита электрической мощности на западе, северо-западе и востоке Московской области;
- опасность возникновения перегрузок в сетях всех напряжений при отключении элементов сети 500 кВ;
- дефицит баланса реактивной мощности;
- большие величины токов к.з. и недостаточная отключающая способность выключателей 500, 220 и 110 кВ;
- старение оборудования. По данным ЭСП, в настоящее время на 90 % подстанций 220 и 110 кВ Москвы отсутствует техническая возможность присоединения нагрузок. Практически вся территория г. Москвы, за исключением небольших локальных районов, является зоной запрета присоединения новых потребителей.

Темпы развития генерации в ОЭС Центра существенно отстают от Москвы, и размещение резерва в ОЭС Центра, принимая во внимание динамичное (вслед за Московским регионом)



Рисунок 8.4. Прогноз энергопотребления в Московском регионе

Источник: Все об энергетике, электротехнике и электронике, <http://pue8.ru/elektricheskie-seti/276-moskovskaya-energосистема.html>



развитие соседних областей, проблематично. Это еще раз подтверждает правильность рекомендаций Концепции по сбалансированному развитию энергосистемы Московского региона, синхронному развитию систем энергоснабжения соседних областей и актуальности сооружения в период до 2020 г. кольца 750 кВ для повышения надежности связи с ОЭС Центра и исключения транзитных перетоков через внутренние сети Московской энергосистемы.

Особую озабоченность вызывает проблема покрытия пиковых нагрузок в период прохождения зимнего максимума нагрузки. Требуются ускоренный ввод второй очереди Загорской ГАЭС, механизмы, стимулирующие участие в суточном регулировании графика нагрузки потребителей-регуляторов, а также независимых производителей электроэнергии по сооружению пиковых мощностей. Они необходимы как для эффективной работы будущих АЭС в ОЭС Центра, так и ТЭЦ мегаполиса.

Рост потребностей в электрической энергии в регионе, уже существующие высокие уровни токов к.з. в электрических сетях и неоднократные случаи разрушения коммутационного оборудования при отключении токов к.з. требуют проработки условий применения новых технических системных и схемных решений в построении системы энергоснабжения В Концепции прогноз спроса выполнен с учетом эффективной энергосберегающей политики и соответствующего управления спросом техническими и экономическими механизмами. Только по Москве, по данным ДэлТЭХ, потенциал энергосбережения составляет не менее 1500 МВт.

Вместе с тем, далеко не все положения Концепции легли в основу деятельности энергетических компаний, проектных и научно-исследовательских институтов, работающих в Московском регионе. Многие рекомендации Концепции находятся в начальной стадии проработки, а некоторые не разрабатываются вообще и не учитываются в деятельности властных структур региона.

Требуется скорейшее преодоление разрыва между современным уровнем развития энергохозяйства г. Москвы и Московской области. При этом принципиально важны уточнение спроса на все виды энергоресурсов, уточнение очередности ввода объектов инженерной инфраструктуры, включая энергохозяйство, разработка и использование единой методики укрупненных расчетов тепло-, электро-, газопотребления, координация деятельности проектных организаций региона.

На территории Московской области велик потенциал когенерации. Так, с учетом развития территорий области до 2020 г. дополнительная выработка электрической энергии на тепловом потреблении реально может составить более 5000 МВт.

Особенности системы энергоснабжения Московского региона

Московская энергосистема является крупнейшей региональной системой по объему потребления электрической и тепловой энергии. С позиции надежности система энергоснабжения Московского региона имеет ряд серьезных особенностей.

Энергосистема ранее планировалась и развивалась как избыточная, но сейчас не в состоянии покрыть спрос на электрическую мощность в периоды максимальных нагрузок источниками генерации, расположенными в регионе. Недостающая мощность закупается и поставляется из внешней энергосистемы Европейской части страны.

Инерционность процессов развития новых мощностей, будь то генерация или электрические сети, а также давление спроса, который увеличивается темпами 4-6% в год, вызывает серьезные проблемы технологического и противоаварийного управления. Энергетика становится сдерживающим фактором развития региона, получить технические условия на подключение к электрическим сетям чрезвычайно сложно, несмотря на введение платы за подключение.

Важнейшей особенностью систем энергоснабжения мегаполисов является высокая степень концентрации электрических и тепловых мощностей на ТЭЦ, расположенных в основном в Москве, высокая взаимозависимость электрических, тепловых, гидравлических режимов, комбинированный



характер как производства электроэнергии и тепла, так и их потребления, уникальность многих объектов потребителей, недостаточная наблюдаемость с точки зрения дистанционного управления, недостаточная ремонтпригодность, отсутствие развитой автоматической системы противоаварийного управления (ПАУ), ведомственная разобщенность комплекса энергетического хозяйства мегаполиса.

Системы жизнеобеспечения мегаполисов категорически не допускают перерыва электро- или теплоснабжения.

Серьезную особенность имеет фактически монотопливный режим ТЭЦ, где в качестве основного вида топлива используется природный газ. Объем потребления газа на ТЭЦ составляет более 22 млрд м³ в год. Теплофикационный характер энергосистем городов (мегаполисов) с жесткой привязкой источников тепла к зоне обслуживания и фактическим отсутствием какого-либо резервирования в случае его потери. Резервирование тепловых нагрузок в городах не предусмотрено. Тепловые нагрузки по энергетическому эквиваленту в 2-3 раза превышают электрические нагрузки потребителей мегаполисов.

Быстро меняющаяся структура потребления в сторону увеличения доли быта и непромышленной нагрузки. Так, по Москве доля бытовой и непромышленной нагрузки составляет почти 70 %. Это означает сильную зависимость величины электропотребления от температуры наружного воздуха (от 0,5 до 3% суммарного потребления на 1о температуры); сильную зависимость электропотребления от режима работы теплосети; высокую неравномерность суточного графика потребления (максимальная нагрузка превышает минимальную примерно вдвое).

Структура электропотребления Московского региона за последние годы изменилась настолько, что введение диспетчерских противоаварийных отключений нагрузки потребителей при существующей схеме питания невозможно реализовать избирательно, то есть без отключения социально значимых объектов.

Проблемы организационного характера, вызванные разделением на большое количество хозяйственно независимых предприятий с размытой ответственностью за надежность энергоснабжения, отсутствием регламентированной системы координации планов развития электроэнергетики и территорий. Это требует особого внимания к системе управления надежностью энергоснабжения города и координации планов развития инфраструктуры электроэнергетики с планами развития территорий города, области и соседних регионов.

Огромные политические и управленческие риски, обусловленные непредсказуемыми последствиями масштабных нарушений энергоснабжения.г. Москву и Московскую область и является крупнейшим в России как по численности населения (около 17 млн чел.), так и по объему валового регионального продукта.

Московский регион включает в себя два субъекта РФ – г. Москву и Московскую область и является крупнейшим в России как по численности населения (около 17 млн чел.), так и по объему валового регионального продукта. Экономика региона развивается темпами, в 2 раза превышающими темпы по стране. При сохранении такой динамики развития региона спрос на электрическую энергию возрастет в 2 раза уже через 10-12 лет. Удовлетворение спроса требует создания значительно более мощной энергосистемы региона, повышения надежности топливообеспечения, технического водоснабжения, механизмов управления спросом, электро- и теплосбережением, учета экологических ограничений.

Прогноз электропотребления показывает, что к 2020 г. оно возрастет до 140 ТВт/ч, не исключаются и значительно большие темпы прироста потребностей.

В настоящее время установленная мощность электростанций Московской энергосистемы составляет около 15 ГВт при располагаемой мощности ТЭС 12 ГВт, чего явно недостаточно для покрытия перспективных нагрузок Московской энергосистемы.



Развитие генерации должно осуществляться в соответствии со следующими принципами:

- развитие генерации темпами, опережающими потребление;
- сохранение и максимальное использование площадок действующих станций и резервирование территорий под строительство новых электростанций;
- массовая модернизация котельных с переводом в ПГУ-ТЭЦ и ГТУ-ТЭЦ;
- технический уровень, надежность, экология на уровне мировых стандартов;
- максимальное использование тепла первичных энергоресурсов, в первую очередь, природного газа, на основе когенерации производства электрической и тепловой энергии с показателями ЭТФ и КИТ на уровне, соответственно: ЭТФ =1500-1800 кВтч/Гкал и КИТ = 85-86% на первом этапе в период до 2020 г. и улучшением этих показателей на последующих этапах;
- минимизация водопотребления, кг H₂O/(кВт•ч);
- наличие системы мероприятий, исключающих потерю собственных нужд и посадку станции «на ноль».

Существующее состояние системы теплоснабжения Московского региона позволяет говорить о наличии значительного потенциала развития малой когенерации на базе существующих котельных. При полной централизации электроснабжения города и области от сети общего пользования в области сохраняется преимущественно децентрализованное теплоснабжение. В настоящее время порядка 90 % тепла в системах теплоснабжения Московской области (в т.ч. 70 крупных и средних городов) вырабатывается котельными и районными тепловыми станциями (РТС), количество которых составляет более 2400, установленная мощность — 24 тыс. Гкал/час.

Другим важнейшим направлением развития генерации является развитие промышленных ПГУ-ТЭЦ (ГТУ-ТЭЦ), обеспечивающих электро- и теплоснабжение развиваемых промышленных округов Московской области.

Для ТЭС, работающих на газе – применение современных ПГУ с КПД 57-58% и освоение до 2020 г. ПГУ с КПД в конденсационном цикле 60 % и 70-75 % на последующих этапах до 2030 г. на базе гибридных технологий.

Источник: Все об энергетике, электротехнике и электронике, <http://pue8.ru/elektricheskie-seti/276-moskovskaya-energосistema.html>



9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методология проведения оценки регламентирована действующим законодательством и стандартами оценки.

9.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны были быть применены при проведении оценки.

9.2 Подходы к оценке

В практике оценки различных объектов применяют три основных подхода, регламентированных действующим законодательством и стандартами:

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки



являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

Доходный подход

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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

В каждом подходе, в свою очередь, используются различные методы оценки. Выбор конкретных методов оценки осуществляется оценщиком, исходя из его опыта, профессиональных навыков, объема доступной информации и задания на оценку.

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых значений объекта оценки. Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе используемых методов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе слабых и сильных сторон каждого метода, с учетом того, насколько они существенно отражают при оценке объекта реальное состояние рынка и предприятия.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

9.3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Объектом оценки в настоящем Отчете является недвижимое имущество и находящееся в его составе инженерное оборудование здания.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г., разд. III: «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».

Таким образом, можно выделить следующие факторы, влияющие на выбор используемых



подходов к оценке объектов оценки:

- возможность применения подхода;
- цели и задачи оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- допущения, полнота и достоверность исходной информации.

Оценщик проанализировал указанные факторы в отношении обоснования использования подходов к оценке объекта оценки. Выводы о возможности реализации затратного, сравнительного и доходного подходов оцениваемого имущества представлены ниже.

Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе, который рассматривает продажи подобных или замещающих активов и связанные с этими продажами данные рынка. В общем случае актив, который должен быть оценен, сравнивается с подобными активами, которые были проданы на рынке или предложены для продажи, с соответствующей корректировкой, учитывающей различие свойств или характеристик.

Поскольку состав любого инвестиционного контракта строго индивидуален, отличается строго индивидуальными, как техническими, так и финансовыми характеристиками, не позволяющими выработать единый для всех сравнительный параметр, характеризующий исключительно параметрами, собственно, проекта, применение Сравнительного подхода для оценки неприемлемо.

Доходный подход

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Текущая стоимость понесенных затрат в данном случае никаким образом не зависит от будущих доходов, приносимых инвестиционным объектом. Поэтому для оценки объекта оценки в рамках настоящего исследования Доходный подход неприменим.

Затратный подход

Затратный подход опирается на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатил бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.

Затратный подход показывает оценку затрат на воспроизводство объекта за вычетом амортизированных затрат замещения (износа).

Применение Затратного подхода к оценке объекта оценки в рамках настоящего исследования целесообразно поскольку воспроизводство аналогичных актуальных затрат на дату оценки отражает их рыночную стоимость. Поэтому Затратный подход в рамках настоящего исследования применим.



10 РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

Затратный подход опирается на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатил бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.

Затратный подход показывает оценку затрат на воспроизводство объекта за вычетом амортизированных затрат замещения (износа).

10.1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Методы Затратного подхода опираются на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатил бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения существующих зданий и сооружений объекта оценки на действительную дату оценки.
2. Оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли застройщика она прибавляется к стоимости зданий за вычетом износа. Предпринимательская прибыль - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.
3. Оценка величины общего накопленного износа по имеющимся зданиям и сооружениям. В этом разделе учитываются несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.
4. Оценка восстановительной стоимости зданий и сооружений объекта оценки с учётом предпринимательской прибыли и общего износа.
5. Оценка рыночной стоимости.

Новая стоимость объекта может быть оценена двумя методами: по затратам на воспроизводство или по затратам на замещение.

Затраты на замещение объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Полный круг затрат – это затраты на замещение или воспроизводство объекта оценки без учета накопленного износа и устареваний и стоимости земельного участка, относимого к объекту оценки.

Затраты на замещение могут быть определены следующими методами:

- Метод анализа сметы.
- Метод составления сметы.
- Метод разбивки по видам работ.



- Ресурсный метод.
- Метод проектных аналогов (УПВС, ТЭП, БУПс и др.).
- Метод рыночных аналогов.
- Метод корректировки балансовой стоимости

В настоящем анализе использован метод корректировки балансовой стоимости, применяемый в тех случаях, когда Оценщик, как в данном случае, не располагает всеми необходимыми для подробного анализа затрат на воспроизводство (замещение) составляющих объекта оценки, их техническими либо экономическими характеристиками.

10.2 РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Индексы цен, используемые для пересчета в уровень реальных цен на дату оценки, рассчитываются как отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен. Индекс изменения цен $K_{\text{дата}}$ определяется на основании данных, опубликованных в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ № 105 (www.coinvest.ru), Раздел «Строительно-монтажные работы».

В результате расчетов:

$$I_{\text{дата 2013}} = 10,112/7,314 = 1,3826$$

На основании изложенного:



Таблица 10.1 Расчет затрат на воспроизводство (замещение) составляющих объекта оценки, руб. без НДС

Затраты	Затраты в соотв. с ОСВ 08.3, руб.	И _{Дата}	Текущая стоимость затрат, руб.
2 пусковой комплекс	305 848 269		422 851 748
Изыскательские работы	7 917 417	1,3826	10 946 257
Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений	149 946	1,3826	207 308
Освоение территории строительства	510 979	1,3826	706 456
Отвод земельного участка	69 346	1,3826	95 875
Получение исходных данных	11 345 487	1,3826	15 685 749
Предпроектные работы	773 369	1,3826	1 069 224
Проектные работы	208 397 561	1,3826	288 120 883
Разработка ПТЭО	56 846 817	1,3826	78 593 795
Согласование ПСД	723 436	1,3826	1 000 189
Технические условия и требования на подключение проектируемых объектов	14 685 647	1,3826	20 303 700
Экспертиза ПСД	4 428 263	1,3826	6 122 313
3 пусковой комплекс	71 784 306		99 245 680
Предпроектные работы	236 808	1,3826	327 400
Проектные работы	68 160 994	1,3826	94 236 255
Экспертиза ПСД	3 386 504	1,3826	4 682 025
4 пусковой комплекс	87 443 143		120 894 869
Авторский надзор	25 135	1,3826	34 750
Агентское вознаграждение	500 353	1,3826	691 765
Землеустроительные работы (межевание)	13 320	1,3826	18 416
Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений	128 149	1,3826	177 173
Оформление земельных отношений	903	1,3826	1 248
Получение ТУ и технологическое присоединение	11 251	1,3826	15 555
Предпроектные проработки	131	1,3826	181
Предпроектные работы	105 170	1,3826	145 403
Проектно - изыскательные работы	1 240 631	1,3826	1 715 239
Проектные работы	68 160 994	1,3826	94 236 255
Пуско-наладочные работы	1 901 228	1,3826	2 628 550
Разработка ПТЭО	55 588	1,3826	76 853
Расходы на оборудование	11 347 808	1,3826	15 688 957
Согласование ПСД	565 979	1,3826	782 497
Экспертиза ПСД	3 386 504	1,3826	4 682 025
Общераспределяемые	89 932 097		124 335 980
Авторский надзор	10 005	1,3826	13 832
Агентское вознаграждение	199 170	1,3826	275 363
Аренда земли	3 432 967	1,3826	4 746 262
Затраты на ВЗиС (врем. здания и сооружения)	11 025 464	1,3826	15 243 299
Землеустроительные работы (межевание)	5 302	1,3826	7 330
Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений	224 552	1,3826	310 455
Оформление земельных отношений	360	1,3826	498
Получение ТУ и технологическое присоединение	4 478	1,3826	6 191
Предпроектные проработки	52	1,3826	72
Проектно-изыскательные работы	493 844	1,3826	682 766
Прочие работы и затраты (в т. ч. в составе СМР)	176 888	1,3826	244 557
Пуско-наладочные работы	7 682	1,3826	10 621



Затраты	Затраты в соотв. с ОСВ 08.3, руб.	И _{Дата}	Текущая стоимость затрат, руб.
Разработка ПТЭО	22 127	1,3826	30 592
Согласование ПСД	36 000	1,3826	49 772
Строительно-монтажные работы	5 240 239	1,3826	7 244 913
ТАРИФЫ	59 372 881	1,3826	82 086 214
Услуги инвестианта	9 680 085	1,3826	13 383 240
Итого	555 007 815		767 328 277

Источник: анализ Оценщика

10.3 АНАЛИЗ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Следующий этап метода - определение износа. Износ можно определить как снижение полной стоимости замещения вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки.

Существуют три вида износа:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое (внешнее) устаревание.

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС

Физический износ как техническое понятие есть ухудшение первоначальных технико-экономических параметров имущества, обусловленное их изнашиванием в процессе консервации или эксплуатации, а также под влиянием природных явлений.

Составляющие объекта оценки в силу своей нематериальной природы не подвержены физическому износу.

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ УСТАРЕВАНИЕ

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

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда затраты на ремонт или замену устаревших или неприемлемых элементов равны или не превышают увеличение рыночной стоимости вследствие проведенных работ. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Функциональное устаревание в недвижимом имуществе и сооружениях проявляется в инженерном обеспечении и обусловлено научно–техническим прогрессом в области архитектуры и строительства. Для расчета величины функционального устаревания используют поправочный коэффициент, то есть отношение архитектурного, конструктивного и эксплуатационного параметра оцениваемого объекта к такому же параметру современного объекта-аналога. При отсутствии объекта-аналога поправочный коэффициент определяется исходя из общего срока жизни и срока службы объекта.

Функциональное устаревание в технике есть потеря стоимости, вызванная появлением новых изделий и технологий. В отличие от физического износа, приводящего к разрушению лишь конкретной единицы техники, функциональное устаревание приводит к вытеснению из производства и с рынка продаж целых поколений машин и оборудования. Более того, он может возникать уже на стадии проектирования новой техники и технологии, приводя к их устареванию еще до запуска в производство.

Оцениваемые единицы в составе объекта оценки выполнены с применением методов,



технологий или материалов, используемых в настоящее время, объемно-планировочные решения соответствуют современным требованиям. Функциональное устаревание этого имущества для дальнейших расчетов принято в размере 0%.

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ (ВНЕШНЕЕ) УСТАРЕВАНИЕ

Внешнее (экономическое) устаревание определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов. Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж;
- срока экономической жизни.

Внешнее экономическое устаревание недвижимости – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки. Основными причинами внешнего экономического устаревания могут быть такие, например, факторы, как избыток предложения на рынке недвижимости, общее падение экономических показателей в отрасли либо стране и т.п.

На дату оценки часть понесенных затрат потеряла свою актуальность ввиду их временного характера – в частности, срок действия технических условий и разработанные тарифы ограничены по времени:

- 2 пусковой комплекс:
 - Технические условия и требования на подключение проектируемых объектов на сумму 14 685 647 руб.;
- 4 пусковой комплекс:
 - Оформление земельных отношений на сумму 903 руб.;
 - Получение ТУ и технологическое присоединение на сумму 11 251 руб.;
 - Пуско-наладочные работы на сумму 1 901 228 руб.;
- Общераспределяемые на общую сумму 89 932 097 руб.;
- Оформление земельных отношений на сумму 360 руб.;
- Получение ТУ и технологическое присоединение на сумму 4 478 руб.;
- Тарифы на сумму 59 372 881 руб.;
- Услуги инвестианта на сумму 9 680 085 руб.

Экономическое устаревание данных затрат составляет 100%.

Экономическое устаревание актуальных на дату оценки затрат в составе объекта оценки составляет 0%.

ВЕЛИЧИНА АМОРТИЗИРОВАННЫХ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ

Суммарные (накопленные) амортизированные затраты на замещение (накопленный износ) определяются по следующей формуле:

$$I_{\text{Нак.}} = 1 - (1 - I_{\text{Физ.}}) * (1 - U_{\text{Функц.}}) * (1 - U_{\text{Внешн.}}), \text{ где}$$

$I_{\text{Нак.}}$ – суммарные (накопленные) амортизированные затраты на замещение (накопленный износ)

$I_{\text{Физ.}}$ – физический износ

$U_{\text{Функц.}}$ – функциональное устаревание;

$U_{\text{Внешн.}}$ – экономическое обесценение и устаревание.



10.4 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

В процессе анализа стоимостных параметров оцениваемого объекта в рамках настоящего раздела:

- определена полная величина затрат на воспроизводство (полная величина затрат на замещение) единиц, входящих в состав объекта оценки на дату оценки с учетом местоположения;
- проведена оценка величины амортизированных затрат на замещение (накопленного износа). В этом разделе учитываются несколько видов износа и устареваний и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.

На основании проведенного анализа:



Таблица 10.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки, руб. без НДС

Затраты	Текущая стоимость затрат, руб.	ИФиз.	ИФункц.	ИЭкон.	ИАморт.	Рыночная стоимость
2 пусковой комплекс	422 851 748					402 548 048
Изыскательские работы	10 946 257	0%	0%	0%	0%	10 946 257
Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений	207 308	0%	0%	0%	0%	207 308
Освоение территории строительства	706 456	0%	0%	0%	0%	706 456
Отвод земельного участка	95 875	0%	0%	0%	0%	95 875
Получение исходных данных	15 685 749	0%	0%	0%	0%	15 685 749
Предпроектные работы	1 069 224	0%	0%	0%	0%	1 069 224
Проектные работы	288 120 883	0%	0%	0%	0%	288 120 883
Разработка ПТЭО	78 593 795	0%	0%	0%	0%	78 593 795
Согласование ПСД	1 000 189	0%	0%	0%	0%	1 000 189
Технические условия и требования на подключение проектируемых объектов	20 303 700	0%	0%	100%	100%	0
Экспертиза ПСД	6 122 313	0%	0%	0%	0%	6 122 313
3 пусковой комплекс	99 245 680					99 245 680
Предпроектные работы	327 400	0%	0%	0%	0%	327 400
Проектные работы	94 236 255	0%	0%	0%	0%	94 236 255
Экспертиза ПСД	4 682 025	0%	0%	0%	0%	4 682 025
4 пусковой комплекс	120 894 869					118 249 515
Авторский надзор	34 750	0%	0%	0%	0%	34 750
Агентское вознаграждение	691 765	0%	0%	0%	0%	691 765
Землеустроительные работы (межевание)	18 416	0%	0%	0%	0%	18 416
Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений	177 173	0%	0%	0%	0%	177 173
Оформление земельных отношений	1 248	0%	0%	100%	100%	0
Получение ТУ и технологическое присоединение	15 555	0%	0%	100%	100%	0
Предпроектные проработки	181	0%	0%	0%	0%	181
Предпроектные работы	145 403	0%	0%	0%	0%	145 403
Проектно - изыскательные работы	1 715 239	0%	0%	0%	0%	1 715 239
Проектные работы	94 236 255	0%	0%	0%	0%	94 236 255
Пуско-наладочные работы	2 628 550	0%	0%	100%	100%	0
Разработка ПТЭО	76 853	0%	0%	0%	0%	76 853



Затраты	Текущая стоимость затрат, руб.	И _{Физ.}	И _{Функц.}	И _{Экон.}	И _{Аморт.}	Рыночная стоимость
Расходы на оборудование	15 688 957	0%	0%	0%	0%	15 688 957
Согласование ПСД	782 497	0%	0%	0%	0%	782 497
Экспертиза ПСД	4 682 025	0%	0%	0%	0%	4 682 025
Общераспределяемые	124 335 980					13 616 537
Авторский надзор	13 832	0%	0%	0%	0%	13 832
Агентское вознаграждение	275 363	0%	0%	0%	0%	275 363
Аренда земли	4 746 262	0%	0%	0%	0%	4 746 262
Затраты на ВЗиС (врем. здания и сооружения)	15 243 299	0%	0%	0%	0%	15 243 299
Землеустроительные работы (межевание)	7 330	0%	0%	0%	0%	7 330
Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений	310 455	0%	0%	0%	0%	310 455
Оформление земельных отношений	498	0%	0%	100%	100%	0
Получение ТУ и технологическое присоединение	6 191	0%	0%	100%	100%	0
Предпроектные проработки	72	0%	0%	0%	0%	72
Проектно-изыскательные работы	682 766	0%	0%	0%	0%	682 766
Прочие работы и затраты (в т. ч. в составе СМР)	244 557	0%	0%	0%	0%	244 557
Пуско-наладочные работы	10 621	0%	0%	0%	0%	10 621
Разработка ПТЭО	30 592	0%	0%	0%	0%	30 592
Согласование ПСД	49 772	0%	0%	0%	0%	49 772
Строительно-монтажные работы	7 244 913	0%	0%	0%	0%	7 244 913
ТАРИФЫ	82 086 214	0%	0%	100%	100%	0
Услуги инвестагента	13 383 240	0%	0%	100%	100%	0
Итого	767 328 277					648 903 079

Источник: анализ Оценщика



11 ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Основываясь на использованных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о рыночной стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

Таблица 11.1 Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, руб. без НДС

Сравнительный	Доходный	Затратный
Не применялся	Не применялся	648 903 079

Источник: расчеты Оценщика

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход – .

Поскольку при определении рыночной стоимости объекта оценки применялся только один подход, согласования результатов применения трех подходов к оценке не требуется.



12 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании проведенных расчетов Оценщиком установлено, что поскольку инвестиции в проект на порядок превышают рыночную стоимость инвестиционного объекта, проект не может быть принят. Соответственно, рыночная стоимость объекта оценки составляет на дату оценки округленно, без учета НДС:

648 903 079 (Шестьсот сорок восемь миллионов девятьсот три тысячи семьдесят девять) руб., в том числе:

2 пусковой комплекс

Изыскательские работы	–	10 946 257 руб.;
Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений	–	207 308 руб.;
Освоение территории строительства	–	706 456 руб.;
Отвод земельного участка	–	95 875 руб.;
Получение исходных данных	–	15 685 749 руб.;
Предпроектные работы	–	1 069 224 руб.;
Проектные работы	–	288 120 883 руб.;
Разработка ПТЭО	–	78 593 795 руб.;
Согласование ПСД	–	1 000 189 руб.;
Технические условия и требования на подключение проектируемых объектов	–	0 руб.;
Экспертиза ПСД	–	6 122 313 руб.;

3 пусковой комплекс

Предпроектные работы	–	327 400 руб.;
Проектные работы	–	94 236 255 руб.;
Экспертиза ПСД	–	4 682 025 руб.;

4 пусковой комплекс

Авторский надзор	–	34 750 руб.;
Агентское вознаграждение	–	691 765 руб.;
Землеустроительные работы (межевание)	–	18 416 руб.;
Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений	–	177 173 руб.;
Оформление земельных отношений	–	0 руб.;
Получение ТУ и технологическое присоединение	–	0 руб.;
Предпроектные проработки	–	181 руб.;
Предпроектные работы	–	145 403 руб.;
Проектно - изыскательные работы	–	1 715 239 руб.;
Проектные работы	–	94 236 255 руб.;
Пуско-наладочные работы	–	0 руб.;
Разработка ПТЭО	–	76 853 руб.;



Расходы на оборудование	–	15 688 957 руб.;
Согласование ПСД	–	782 497 руб.;
Экспертиза ПСД	–	4 682 025 руб.;
Общераспределяемые		
Авторский надзор	–	13 832 руб.;
Агентское вознаграждение	–	275 363 руб.;
Аренда земли	–	4 746 262 руб.;
Затраты на ВЗиС (врем. здания и сооружения)	–	15 243 299 руб.;
Землеустроительные работы (межевание)	–	7 330 руб.;
Обследование строительной площадки, получение согласований и заключений	–	310 455 руб.;
Оформление земельных отношений	–	0 руб.;
Получение ТУ и технологическое присоединение	–	0 руб.;
Предпроектные проработки	–	72 руб.;
Проектно-изыскательные работы	–	682 766 руб.;
Прочие работы и затраты (в т. ч. в составе СМР)	–	244 557 руб.;
Пуско-наладочные работы	–	10 621 руб.;
Разработка ПТЭО	–	30 592 руб.;
Согласование ПСД	–	49 772 руб.;
Строительно-монтажные работы	–	7 244 913 руб.;
ТАРИФЫ	–	0 руб.;
Услуги инвестирующего	–	0 руб.



13 ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчёту об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон
- Наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета)
- Отчет выполнен в соответствии с требованиями ФСО № 1, № 2, № 3, а также стандартов РОО, членом которой является Оценщик, выполнивший данный Отчет об оценке.
- Статус оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к Объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества
- Никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета
- Результат оценки признается действительным на дату оценки

Оценщик

А.Н. Марковский



14 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Конституция РФ.
2. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
3. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
4. Стандарты оценки ФСОН № 1, ФСОН № 2 и ФСОН № 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № № 254, 255, 256

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

5. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995г.
6. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
7. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИНФРА-М., 1997г.
8. С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
9. Г.С.Харрисон. "Оценка недвижимости" пер. с англ.-М.,1994г.
10. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997г.
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., "Дело",1998г.

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.

12. Данные European Commission, Eurostat, Short-term business statistics
13. Минэкономразвития (www.economy.gov.ru);
14. Росбизнесконсалтинг (РБК) (www.quote.ru);
15. Информационные агентства Hoovers (США) (www.hoovers.com), СПАРК-Интерфакс (www.spark.ru), РосБизнесКонсалтинг (www.rbc.ru), РТС (Российская Торговая Система) (www.rts.ru), QUOTE (www.quote.ru), СКРИН (www.skrin.ru), ММВБ (www.micex.ru), Corporate Information (www.corporateinformation.com);
16. Сайт Центрального банка РФ (www.cbr.ru); Госкомстата РФ(www.gks.ru); Управления финансовыми рисками (www.finrisk.ru); Института экономики переходного периода (www.iet.ru).
17. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. – М: Финансы и статистика, 2005.



15 ПРИЛОЖЕНИЕ

15.1 Копии документов оценщика и исполнителя


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Марковский Александр Николаевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 269447, выдан 08.12.2005г.
ПВО ОВД р-на Зюзино г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«26» декабря 2007г., регистрационный № 002363
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «01» декабря 2016 года.

Президент

С.А. Табакова


0022529 *



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 002363 от «07» сентября 2018 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 002363 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Марковский Александр Николаевич**
 Паспортные данные: Сер. 4508 №269447 выдан ПВО ОВД р-на Зюзино г. Москвы (код подразделения - 772-053) 08.12.2005
 Адрес регистрации: 117303, Москва, г. Москва, ул. Керченская, д. 11, строение 1, кв./оф. 61
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
 2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействиям) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Марковский Александр Николаевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1: _____
 (Начальник отдела страхования индивидуального и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 829/Ж-2018 от 20.11.2017г. и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»)







ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20050/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		21 января 2019 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Оценочная компания "Лофт"» 107143, г. Москва, Открытое шоссе 26-10-12 ИНН: 7708789356	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 21 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 20 января 2020 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,	Страховая сумма составляет: 50 000 000,00 руб. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 24 500,00 руб. (Двадцать четыре тысячи пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 21 января 2019 г. по 20 января 2020 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 21 января 2019 г. по 20 января 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность	

Исп.: Куциур О.В. +74957880999 #5435
 21 января 2019 г.



	<p>Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельства и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </tbody> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Оценочная компания "Лофт"	<p>СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"</p> 								
в лице Генерального директора Сизикова Алексея Леонидовича, действующего на основании Устава	<p>в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от 23 марта 2018 г.</p>								

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный
Исл. Кушнир О.В. +74957880999 #5435

**15.2 Копии документов предоставленных заказчиком оценки**

Объект / работы (услуги)	Сумма затрат (По Д-ту) в соотв. с ОСВ 08.3, руб.
2 пусковой комплекс	305 848 269
Изыскательские работы	7 917 417
Обследование строительной площадки, получение сопоставлений и заключений	149 946
Освоение территории строительства	510 979
Отвод земельного участка	69 346
Получение исходных данных	11 345 487
Предпроектные работы	773 369
Проектные работы	208 397 561
Разработка ПТЭО	56 846 817
Согласование ПСД	723 436
Технические условия и требования на подключение проектируемых объектов	14 685 647
Экспертиза ПСД	4 428 263
3 пусковой комплекс	71 784 306
Предпроектные работы	236 808
Проектные работы	68 160 994
Экспертиза ПСД	3 386 504
4 пусковой комплекс	87 443 143
Авторский надзор	25 135
Агентское вознаграждение	500 353
Землеустроительные работы (межевание)	13 320
Обследование строительной площадки, получение сопоставлений и заключений	128 149
Оформление земельных отношений	903
Получение ТУ и технологическое присоединение	11 251
Предпроектные проработки	131
Предпроектные работы	105 170
Проектно-изыскательные работы	1 240 631
Проектные работы	68 160 994
Пуско-наладочные работы	1 901 228
Разработка ПТЭО	55 588
Расходы на оборудование	11 347 808
Согласование ПСД	565 979
Экспертиза ПСД	3 386 504
Общераспределяемые	89 932 097
Авторский надзор	10 005
Агентское вознаграждение	199 170
Аренда земли	3 432 967
Затраты на ВЗиС (врем, здания и сооружения)	11 025 464
Землеустроительные работы (межевание)	5 302
Обследование строительной площадки, получение сопоставлений и заключений	224 552
Оформление земельных отношений	360
Получение ТУ и технологическое присоединение	4 478
Предпроектные проработки	52
Проектно-изыскательные работы	493 844
Прочие работы и затраты (в т. ч. в составе СМР)	176 888
Пуско-наладочные работы	7 682
Разработка ПТЭО	22 127
Согласование ПСД	36 000
Строительно-монтажные работы	5 240 239
ТАРИФЫ	59 372 881
Услуги инвестагента	9 680 085
Итого к доп. анализу (руб.):	555 007 815



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ
И РАЗВИТИЯ ГОРОДА МОСКВЫ

Тверская улица, д. 13, Москва, 125032
Телефон: (495) 957-72-17.
ОКПО 42736577, ОГРН 1027739830161, ИНН/КПП 7710168515/771001001

Факс: (495) 629-3342
E-mail: dpm@mos.ru

С 3 АВГ 2018 № ДПР-3-7177/18

на № _____ от _____

Конкурсному управляющему
ООО «ЭнергоПромИнвест»
П.С. Лесникову

а/я 44 (Лесникову П.С.)
Москва, 115193

О направлении информации

Уважаемый Павел Сергеевич!

Департамент экономической политики и развития города Москвы (далее – Департамент), рассмотрев Ваше обращение от 18.07.2018 № 125/КУ/ЭПИ-16 (вх. рег. от 19.07.2018 № ДПР-3-7177/18) по вопросу предоставления предварительной оценки базовых параметров тарифного регулирования услуг по генерации электрической и тепловой энергии, а также услуг по технологическому присоединению на период 2019-2029 гг., сообщает следующее.

В части теплоснабжения:

В соответствии с Инвестиционным контрактом (далее – Контракт) от 04.09.2006, заключенным между Правительством Москвы и ООО «ЭнергоПромИнвест» на строительство ГТЭС «Щербинка», предусматривалась выработка электрической и тепловой энергии в режиме комбинированной выработки.

Организация осуществляла регулируемую деятельность в сфере теплоснабжения в 2012 - 2017 гг. Регулирование осуществлялось как для источника тепловой энергии, производимой в режиме некомбинированной выработки.

В декабре 2017 года организация обратилась в Департамент с просьбой не осуществлять корректировку долгосрочных тарифов на тепловую энергию (мощность) на 2018 год в связи с процедурой банкротства организации и его последующей ликвидацией, а также в связи с расторжением в сентябре 2017 года договора на отпуск тепловой энергии (мощности) единственному потребителю ПАО «МОЭК».

Таким образом, организация с 2017 года не осуществляет регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения.



В части электроснабжения:

С 1 января 2008 года постановлением Региональной энергетической комиссии города Москвы от 18.12.2007 №84 установлены тарифы на электрическую и тепловую энергию, производимую ООО «ЭнергоПромИнвест» (ГТЭС «Щербинка»).

Организация с 2009 года не осуществляет регулируемые виды деятельности ни по передаче электроэнергии (мощности) ни по торговле электроэнергией (мощностью).

В части технологического присоединения к электрическим сетям:

Постановлением Региональной энергетической комиссии города Москвы от 12.03.2012 № 35 установлен размер платы за технологическое присоединение энергопринимающих устройств ООО «ЭнергоПромИнвест» для электроснабжения ГТЭС "Щербинка" (г. Москва, ЮЗАО, Южное Бутово, коммунальная зона «Щербинка) максимальной мощностью 1 530 кВт к электрическим сетям 20 кВ ОАО «Энергокомплекс по индивидуальному проекту.

Постановлением Региональной энергетической комиссии города Москвы от 27.07.2012 № 162 установлен размер платы за технологическое присоединение энергопринимающих устройств ООО «ЭнергоПромИнвест» для электроснабжения 2-го пускового комплекса ГТЭС "Щербинка" (г. Москва, ЮЗАО, Южное Бутово, коммунальная зона «Щербинка) максимальной мощностью 7 820 кВт (увеличение на 6 290 кВт) к электрическим сетям 20 кВ ОАО «Энергокомплекс по индивидуальному проекту.

Учитывая изложенное, дать предварительную оценку базовых параметров тарифного регулирования услуг по генерации электрической и тепловой энергии, а также услуг по технологическому присоединению на период 2019-2029 гг. не представляется возможным.

**Заместитель руководителя Департамента
экономической политики и развития
города Москвы**

П.Д. Фёдоров

Крутов В.В.
(495) 957-72-08