

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**  
**№ Н-27430/18**  
**(ТОМ 1)**

движимого и недвижимого имущества, расположенного по адресам:  
Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет,  
20 км Енисейского тракта;  
Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим

дата оценки — 15 апреля 2018 г.  
дата составления отчета об оценке — 31 августа 2018 г.

\* - Настоящий Отчет Н-27430/18 разбит на 2 отдельных тома; каждый из двух томов сшит, скреплен печатью; нумерация страниц по всему Отчету сквозная, всего в Отчете 843 (восемьсот сорок три) страницы.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
**ООО «ЛАИР»**

**ЗАКАЗЧИК:**  
**ЗАО «ЧЕК-СУ.ВК»**

Санкт-Петербург  
2018

ООО «Лаир» (далее — Компания) является одной из крупнейших организаций, занимающихся оценочной деятельностью в России. Наши специалисты имеют опыт с 1995 года, то есть практически с момента зарождения этого вида деятельности в стране. На сегодняшний день штатный состав оценщиков составляет более 80 специалистов, многие из которых имеют ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS, более 40 специалистов имеют сертификацию высшей категории на соответствие требованиям Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС, прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России. Наши оценщики успешно сдали квалификационный экзамен в области оценочной деятельности в целях подтверждения уровня квалификации в соответствии со ст. 21.1. Федерального закона от 27.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Квалификационный экзамен введен с 01.07.2017 Федеральным законом №172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», внесшим значительные изменения в закон об оценке.

Компания с начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА». По итогам рейтинга за 2014 и 2015 года заняла 1 место в России по уровню делового потенциала российских оценочных компаний («Российская газета» №6717 от 07.07.2015 и №7014 от 06.07.2016), является двукратным лауреатом Национальной Премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга, присуждаемой «Всероссийским профессиональным союзом работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций». В 2015 году Компания стала лауреатом Премии «Большой консалтинг» в номинации «Лидер рынка оценки».

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами и с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями, при которых аккредитованы: ПАО «ГАЗПРОМ», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», АО «ОСК», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», ПАО «Интер РАО», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», АИЖК, ГК «Росавтодор», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: Банк России, АФК «Система», Банк ВТБ (ПАО), ГК «Внешэкономбанк», ПАО Сбербанк, АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «ЮниКредитБанк» и другими крупными банками.

Специалистами Компании выполнено более 25 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов, и других активов, а также кадастровой оценке.

Конкурсному управляющему

ЗАО «ЧЕК-СУ.ВК»

Шокареву С.Е.

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

Согласно Договору на оказание услуг по проведению оценки №03/04/18-1 СМ от 27.04.2018, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, согласно заданию на оценку (Приложения №№1, 2 к Договору на оказание услуг по проведению оценки №03/04/18-1 СМ от 27.04.2018), расположенного по адресам: Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км Енисейского тракта; Республика Хакасия, Ширинский район, с Туим (далее — Объект оценки).

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

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (в действующей редакции).

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 15.04.2018 составляет:

без учета налога на добавленную стоимость (НДС, 18 %) с учетом округления —

913 848 700 (Девятьсот тринадцать миллионов  
восемьсот сорок восемь тысяч семьсот) рублей,

с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 18 %) —

1 052 690 746 (Один миллиард пятьдесят два миллиона  
шестьсот девяносто тысяч семьсот сорок шесть) рублей<sup>1, 2</sup>.

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР»



/Смирнов А. П./

<sup>1</sup> согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС

<sup>2</sup> Попозиционная разбивка Объекта оценки представлена в разделе 14 настоящего Отчета  
Россия, 195009, г. Санкт-Петербург, Комсомола ул., д. 41, лит. А,  
тел./факс: + 7 (812) 337-66-30, e-mail: mail@kglair.ru

---

## СОДЕРЖАНИЕ

---

1.	Задание на оценку.....	7
2.	Основные факты и выводы.....	17
3.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	18
3.1.	Сведения о Заказчике оценки .....	18
3.2.	Сведения об Оценщике .....	18
3.3.	Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	18
3.4.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	19
3.5.	Сведения о независимости .....	19
4.	Применяемые стандарты оценки .....	21
5.	Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения .....	22
5.1.	Основные допущения .....	22
5.2.	Особые допущения.....	23
6.	Последовательность определения стоимости Объекта оценки .....	37
7.	Описание Объекта оценки.....	38
7.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	38
7.2.	Описание местоположения Объекта оценки.....	38
7.3.	Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах.....	45
7.4.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	51
7.5.	Позиционирование Объекта оценки.....	68
7.6.	Движимое имущество.....	70
7.7.	Фотографии Объекта оценки.....	74
8.	Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость .....	81
8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	81
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	85
8.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки .....	85
8.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	92
8.5.	Анализ рынка движимого имущества.....	99
9.	Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.....	104
9.1.	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.....	105
9.2.	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой.....	106
9.3.	Движимое имущество.....	107

10. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке.....	108
10.1. Недвижимое имущество.....	108
10.2. Движимое имущество.....	121
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке.....	151
11.1. Недвижимое имущество.....	151
11.2. Обоснование выбора объектов-аналогов.....	155
11.3. Определение рыночной стоимости земельных участков .....	172
11.4. Движимое имущество.....	185
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке .....	200
12.1. Недвижимое имущество.....	200
12.2. Движимое имущество.....	200
13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки .....	202
13.1. Недвижимое имущество.....	202
13.2. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости недвижимого имущества.....	202
13.3. Движимое имущество.....	205
13.4. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости движимого имущества.....	216
13.5. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки .....	216
14. Сертификат стоимости .....	217
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	218
15.1. Нормативные документы .....	218
15.2. Методические материалы.....	218
15.3. Источники рыночной и общей информации.....	219

# 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1  
К Договору на оказание услуг по проведению оценки  
№03/04/18-1 СМ от 27.04.2018.

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по проведению оценки №03/04/18-1 СМ от 27.04.2018 (далее – Договор) и устанавливает порядок взаимодействия между Исполнителем и Заказчиком в рамках реализации задач, определенных Договором.

1. **ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:** движимое и недвижимое имущество в количестве 64 позиций.

2. **СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ):**

- земельные участки, с расположенными на них зданиями и сооружениями – 37 позиций;
- транспортные средства – 25 позиции;
- электротехническое оборудование – 2 позиции.

Характеристики Объекта оценки принять согласно данным Приложения №2 к Договору, а также согласно дополнительным данным, предоставленным Заказчиком.

3. **ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:**

Согласно предоставленным Заказчиком документам.

4. **ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:**

Право собственности.

Сведения об обременениях (ограничениях) принять согласно предоставленным документам.

5. **ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:**

Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

6. **ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ:**

Для купли-продажи в рамках конкурсного производства.

7. **ВИД СТОИМОСТИ:**

Рыночная.

8. **ДАТА ОЦЕНКИ:**

«15» апреля 2018 г.

9. **ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА:**

- Оценку проводить в предположении отсутствия обременения оцениваемого объекта, т.е. в допущение, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц;

- В Отчете Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат стоимости Объекта оценки;
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
  - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
  - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328;
  - стандарты и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика.

11. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ:

ФИО	Семаков Дмитрий Николаевич
Номер контактного телефона	(812) 337-66-30
Почтовый адрес	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, 41, лит. А, БЦ «Финляндский»
Адрес электронной почты оценщика	D.Semakiov@kglair.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат № 006978-1 от 26 марта 2018 г. Квалификационный аттестат № 000981-2 от 30 ноября 2017 г.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (рег.№ в реестре 2471 от 24.10.2008
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	123007, Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А, 3-й подъезд, 2-й этаж
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, СПФ/16/ГОоц №100497 от 08.12.2016. Период страхования с 29.12.2016 по 28.06.2018.

Заказчик:

ЗАО «ЧЕК-СУ.ВК»  
Конкурсный управляющий



С. Е. Шокарев/

Исполнитель:

ООО «ЛАИР»  
Директор



/ А. П. Смирнов/

Шилов А.В.  
Лицензия № 2980667  
от 21.06.2017 г.



**ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Настоящий Перечень является неотъемлемой частью Договора и устанавливает порядок взаимодействия между Исполнителем и Заказчиком в рамках реализации задач, определенных Договором.

№ п.п.	Наименование объекта оценки
<b>Недвижимое имущество в г. Красноярск</b>	
1.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:103, общая площадь 485000 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, р-н Емельяновский, Шуваевский сельский совет, 20-й км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №31
2.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:111, общая площадь 92174 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 28, "А"
3.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:112, общая площадь 50638 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона) участок №28, "Б"
4.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:114, общая площадь 48 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "А"
5.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:115, общая площадь 44 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "Б"
6.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:116, общая площадь 63 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "В"
7.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:117, общая площадь 59 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "Г"
8.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:118, общая площадь 219930 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "Д"
9.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:119, общая площадь 44604 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "Е"
10.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:120, общая площадь 35312 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "Ж"
11.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:121, общая площадь 21367 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "З"
12.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:123, общая площадь 44 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "К"
13.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:124, общая площадь 64 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "Л"
14.	Здание, ЗРУ - 10 РП- 220, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:148, общая площадь 71,8 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 20 б
15.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:149, общая площадь 563,3 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 20

№ п.п.	Наименование объекта оценки
16.	Здание, РП - 220, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:150, общая площадь 71,5 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 20а
17.	Сооружение - ОРУ - 220, назначение: нежилое, площадь застройки 149,6 кв.м., кадастровый номер 24:11:0260104:151, общая площадь 149,6 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, сооружение 20г
18.	Здание, ГПП - 2 (ОПУ-1), назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:152, общая площадь 212,9 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Крайняя, стр. 18а
19.	Сооружение, отвальное хозяйство - участок захоронения промышленных отходов, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:154, общая площадь 51732,5 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, соор.1
20.	Сооружение, склад мазута, площадь застройки 425 кв.м., кадастровый номер 24:11:0000000:1699, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, участок 21 "Ж", строение №2
21.	Сооружение, воздушная ЛЭП высокого напряжения, назначение: нежилое, протяженность 20200 м, кадастровый номер 24:11:0000000:1871, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта от РП-220 до п/ст Ново-Красноярской №152
22.	Здание станции нейтрализации, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 24:11:0000000:1979, общая площадь 1619,4 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км Енисейского тракта, ул. Румянцева, стр.4е
23.	Сооружение, нежилое здание, площадь застройки 31120,1 кв.м., кадастровый номер 24:11:0000000:1982, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, участок №26, строение № 8
24.	Здание, назначение: нежилое, этажность: 4, кадастровый номер 24:11:0000000:1984, общая площадь 6093 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, стр. 6
25.	Сооружение, производственный корпус стального литья, площадь застройки 128230 кв.м., кадастровый номер 24:11:0000000:1988, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, 20 км Енисейского тракта, стр. 6
26.	Здание, временная котельная, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 24:11:0000000:8964, общая площадь 504,6 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 15
27.	Здание, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 24:11:0000000:8965, общая площадь 577,4 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20-й км Енисейского тракта, ул. Крайняя, строение 18
28.	Сооружение, объект незавершенного строительства, степень готовности 89%, кадастровый номер 24:11:0000000:15494, общая площадь 1803,9 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, участок 21 "Ж", строен.№1
29.	Земельный участок, кадастровый номер 19:11:040140:2, общая площадь 12016 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 140
30.	Земельный участок, кадастровый номер 19:11:040140:21, общая площадь 39054 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 142б
31.	Здание, склад ОМТС, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:28, общая площадь 2943,4 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, р-н Ширинский, с Туим, ул Кирова, д 140
32.	Здание, проходная, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:29, общая площадь 5,2 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский р-н, с Туим, ул. Кирова, д 140

№ п.п.	Наименование объекта оценки
33.	Здание, подстанция, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:30, общая площадь 56,1 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, р-н Ширинский, с Тулым, ул Кирова, д.140
34.	Здание, склад масел и кислот, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 19:11:040140:31, общая площадь 1064,8 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский р-н, с Тулым, ул Кирова, д.142Б
35.	Здание трансформаторной, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:50, общая площадь 70,2 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с.Тулым, ул.Кирова, д.142Б, Литера В4
36.	Здание трансформаторной, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:51, общая площадь 70,8 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с.Тулым, ул.Кирова, д.142Б, Литера В5
37.	Здание, склад, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:53, общая площадь 199,4 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с.Тулым, ул.Кирова, д.140, Литера Б

Движимое имущество в Республике Хакасия

№ п/п	Гос. рег. № / Зап. №	Изм. №	Марка, модель	Год выпуска	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
1	O231EH19	334	Автокран КС-55713-3К*Клиппс' на шасси УРАЛ-5557	2010	3 898 305,08
2	H624EK19	293	Автомобиль бортовой на шасси Урал 4320-1951-40, с краном манипулятором ИМ-240	2009	2 760 977,78
3	B668EA124	408	Автокран КС-55729-1В «Галичанин» на шасси КАМАЗ 6540	2011	5 001 800,00
4	A173EO19	329	Автотопливозаправщик АТЗ-9 на шасси Урал 5557	2010	1 870 338,98
5	v157ep19	393	Грузовая цистерна 4615-10 (АЦПТ-8,0 94615-10)	2010	2 139 830,51
6	B543EA124	392	Бортовой автомобиль Урал 4320 с КМУ ИМ-150 (УСТ54532 D)	2011	2 507 203,39
7	AB9000	400	Полуприцеп с бортовой платформой, марка НВФА3 9334-10 (ПП-93344-20-05)	2011	652 786,44
8	O235EH19	319	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80351720	2010	2 064 406,78
9	O232EH19	320	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80359462	2010	2 064 406,78
10	O234EH19	321	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80360241	2010	2 064 406,78
11	O233EH19	322	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80361563	2010	2 064 406,78
12	O236EH19	323	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80362914	2010	2 064 406,78
13	B556EA124	396	Самосвал КРАЗ 65055-0000054-02 шасси А0812666	2010	2 106 779,66
14	B552EA124	394	Самосвал КРАЗ 65055-0000054-02 шасси В0812721	2011	2 106 779,66
15	B665EA124	397	Самосвал КРАЗ 65055-0000064-02 шасси В0811778	2010	2 233 898,31
16	B666EA124	395	Самосвал КРАЗ 65055-0000064-02 шасси В0813936	2011	2 233 898,31
17	B158EP19	399	Тягач УРАЛ 44202-0311-41	2011	1 561 422,03
18	PX 7913	301	АТС-59Г (артиллерийский тягач средний), 84АН0586 БЛ	1984	818 571,55
19	XK 2932	406	Погрузчик фронтальный HYUNDAI HL780-7A	2010	7 416 209,00
20	PX 2327	330	Трактор гусеничный Агромаш-90ПТ 2007А	2010	1 415 254,24
21	XK 2270	388	Трактор Т20.01КБР-1	2011	7 334 212,71
22	PX2326	371	Трактор трелевочный ТТ-4М-07	2009	2 662 440,68
23	XA 0295	414	Экскаватор гусеничный Caterpillar, модель CAT-385C FS	2011	30 169 443,25
24	px4838	344	Экскаватор гусеничный Hyundai R250LC-7 с гидромолотом	2010	4 409 322,03

№ п.п.		Наименование объекта оценки			
25	кк2933	407	Экскаватор гусеничный HYUNDAI R250LC-7	2011	4 517 452,75
26		317	Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2	См. таблицу далее	107 627 118,64
27		328	Комплекс смонтированного оборудования РП-220кВ	См. таблицу далее	305 932 203,39
Итого:					511 698 282,29

Состав объекта «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2»

№	Наименование	Кол-во	Год выпуска
1	Аккумулятор СК-6	1	1987
2	Аккумуляторная на батареях СК-6 (ОПУ-1)	1	1987
3	Выключатель масляный МГУ-20 с разъединителем РНДЗ-10-1000 (ЗРУ-10 кВ)	1	1987
4	Выключатель масляный МГУ-20 с разъединителем РНДЗ-10-1000 (ЗРУ-10 кВ)	1	1987
5	Выпрямительное устройства ВАЗП-380/260-40/60 шита постоянного тока (ОПУ-1)	1	1987
6	Выпрямительное устройства ВАЗП-3 80/260-40/60 шита постоянного тока (ОПУ-1)	1	1987
7	Комплект распредел. устройство РП-3	1	1987
8	Оборудование ОРУ 220кВ:		
8,1	Разъединитель РНДЗ-2-220-1000 (ОРУ-220кВ)	2	1987
8,2	Короткозамыкатель КЗ-220	2	1987
8,3	Разрядник РВС-220	6	1987
8,4	Отделитель ОД-220	2	1987
8,5	Трансформатор ТМ-400/10/0,А (ОРУ-220кВ) (ТСН-1)	1	1987
9	Оборудование ОРУ 35кВ	1	1987
10	Панель автоматики ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987
11	Панель автоматики ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987
12	Панель автоматики и выходные реле 1В-3Т, 4Т трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987
13	Панель автоматики и выходные реле 1В-3Т, 4Т трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987
14	Панель автоматики и выходные реле защиты В-1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	1987
15	Панель автоматики и выходные реле защиты В-1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	1987
16	Панель автоматики и защиты секционных выключателей (ОПУ-1)	1	1987
17	Панель ввода шита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	1987
18	Панель ввода шита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	1987
19	Панель ввода шита постоянного тока (ОПУ-1)	1	1987
20	Панель защиты ввода 1В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987
21	Панель защиты ввода 1В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987
22	Панель защиты ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т	1	1987

	(ОПУ-1)		
23	Панель защиты ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987
24	Панель защиты и автоматики трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	1987
25	Панель защиты и автоматики трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	1987
26	Панель защиты трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	1987
27	Панель защиты трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	1987
28	Панель защиты трансформатора 3Т и 4Т (ОПУ-1)	1	1987
29	Панель защиты трансформатора 3Т и 4Т (ОПУ-1)	1	1987
30	Панель оперативных цепей блокировки (ОПУ-1)	1	1987
31	Панель отходящих линий щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	1987
32	Панель отходящих линий щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	1987
33	Панель отходящих линий щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	1987
34	Панель отходящих линий щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	1987
35	Панель охлаждения трансформатора 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	1987
36	Панель охлаждения трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987
37	Панель передачи отключающего импульса (ОПУ-1)	1	1987
38	Панель передачи отключающего импульса (ОПУ-1)	1	1987
39	Панель регулирования напряжения трансформатора 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	1987
40	Панель регулирования напряжения трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987
41	Панель секционной связи щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	1987
42	Панель счётчиков активной и реактивной энергии (ОПУ-1)	1	1987
43	Панель управления секционных выключателей (ОПУ-1)	1	1987
44	Панель управления трансформатором 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	1987
45	Панель управления трансформатором 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	1987
46	Панель управления трансформатором 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987
47	Панель управления трансформатором 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987
48	Панель центральной сигнализации (ОПУ-1)	1	1987
49	Реактор РБГ-10-1600 (ЗРУ-10 кВ)	1	1987
50	Реактор РБГ-10-1600 (ЗРУ-10 кВ)	1	1987
51	Трансформатор ТРДН 63000/220/35 №1	1	1987
52	Трансформатор ТРДН 63000/220/35 №2	1	1987
53	Трансформатор ТРДЦН 63000/220/10 №3	1	1987
54	Трансформатор ТРДЦН 63000/220/10 №4	1	1987
55	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987
56	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987



57	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987
58	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987
59	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987
60	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987
61	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987
62	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987
63	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987
64	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987
65	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987
66	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987
67	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987
68	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с трансформатором напряжения НТМИ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987
69	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с трансформатором напряжения НТМИ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987
70	Ячейка КМ-1Ф с разъединителем (ЗРУ-10 кВ)	1	1987

Состав объекта «Комплекс смонтированного оборудования РП-220кВ»

№	Наименование	Кол-во	Год выпуска
1.	Подстанция 220кВ РП КТМЭ (ПС-№165)		
1.1.	Ячейка 220кВ (Д-161)	1	1987
1.2.	Ячейка 220кВ (Д-162)	1	1987
1.3.	Ячейка 220кВ (Д-163)	1	1987
1.4.	Ячейка 220кВ (Д-164)	1	1987
1.5.	Ячейка 220кВ (ШСВ)	1	1987
1.6.	Ячейка 220кВ (ОВ)	1	1987
1.7.	Разъединители 220кВ РНДЗ-2-220/1000 3-х полюсный	16	1987
1.8.	Разъединители 220кВ РНДЗ-16-220/1000 1-а полюсный	21	1987
1.9.1.	Выключатель 220кВ 3-х полюсный масляный У220/2000	1	1987
1.9.2.	Выключатель 220кВ 3-х полюсный масляный У220/2000	1	1987
1.9.3.	Выключатель 220кВ 3-х полюсный масляный У220/2000 (Заменен на выключатель 220кВ маломасляный ВМТ220/2000/25	1	1987
1.10.1.	Выключатель 220кВ маломасляный ВМТ220/2000/25	1	1987
1.10.2.	Выключатель 220кВ маломасляный ВМТ220/2000/25 (замена на выключатель элегазовый баковый на класс напряжения 220 кВ типа ЗАР1DT-245/ЕК трехполюсный комплект)	1	2015

1.11.	Выключатель 220кВ элегазовый баковый со встроенными трансформаторами тока типа ЗАР1ДТ-245/ЕК	1	2015
1.12.	Отпайка от воздушной линии 220кВ Д-163 до ГПП-2 проводом АС-240	0,4 км.	1987
1.13.	Разрядник 220кВ РВС-220кВ	6	1987
1.14.	Трансформатор напряжения однофазный НКФ-220	7	1987
1.15.	Заградитель 220кВ ВЗ-100	3	1987
1.16.	Конденсатор связи СКМ-100/3	6	1987
1.17.	Опиновка гибкая 220кВ 2*АС-240	1,08 км.	1987
1.18.	Трансформатор тока 220кВ ТФЗМ-220	6	1987
1.19.	Щит постоянного тока (ЩПТ)	2 панели	1987
1.20.	Щит собственных нужд	2 панели	1987
1.21.	Аккумуляторная батарея ТБ-350	1	1987
1.22.	Бак металлический 50 куб.м.	2	1987
1.23.	Выпрямительное устройство ВАЗП-220	2	1987
1.24.	Компрессор 2ВУ-1	1	1987
1.25.	Компрессор АВШ-1,5	1	1987
1.26.	Компрессор ВШ-1,5 РП-220	1	1987
1.27.	Компрессор ЭВШ -0,63/45	1	1987
1.28.	Осциллограф Н13 РП-220	1	1987
1.29.	Осциллограф Н313 РП-220	1	1987
1.30.	Панели управления защиты	36	1987
1.31.	Таль ручная	1	1987
1.32.	Шкаф металлический	7	1987
1.33.	Дистиллятор ДЭ-4	1	1987
1.34.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до компрессора АВШ-1,5	0,095 км	1987
1.35.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до компрессора 2ВУ-1	0,190 км	1987
1.36.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до компрессора ВШ-1,5	0,105 км	1987
1.37.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до шкафов обогрева ОРУ-220кВ	0,28 км	1987
1.38.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до ящиков зажимов ОРУ-220кВ	0,28 км	1987
1.39.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до ВАЗП-220 №1 и №2	0,08 км	1987
1.40.	Кабельная линия 0,4кВ от ящиков зажимов ОРУ-220кВ до приводов разъединителей	1,64 км	1987
2.	Подстанция 110 кВ СН РП КТМЭ (ПС-№164)	-	
2.1.	Ячейка высоковольтная 110кВ С-235 2Г	1	1987
2.2.	Ячейка высоковольтная 110кВ С-226/236 1Г	1	1987
2.3.	Разъединитель линейный РНДЗ-2-110/1000	2	1987
2.4.	Разъединитель секционный РНДЗ-16-110/1000	2	1987
2.5.	Отделитель ЛД-110/1000	2	1987
2.6.	Короткозамыкатель КЗ-110	2	1987
2.7.	Разрядник 110кВ РВС-110кВ	6	1987
2.8.	Трансформатор ТМН-2500/110/10 (1Г)	1	1987
2.9.	Трансформатор ТМН-2500/110/10 (2Г)	1	1987
2.10.	Трансформатор ТМ-630/10/0,4 ТСН-3	1	1987

2.11.	Трансформатор ТМЗ-63/10/0,4 ТСН-1	1	1987
2.12.	Трансформатор ТМЗ-63/10/0,4 ТСН-2	1	1987
2.13.	Трансформатор ТМ-630/10/0,4 ТСН-4	1	1987
2.14.	Ячейка КРУ К-ХП с масляным выключателем ВМПД-10кВ 630	5	1987
2.15.	Ячейка КРУ К-ХП с силовым трансформатором ТМЗ-63/10/0,4	2	1987
2.16.	Ячейка КРУ К-ХП с трансформатором напряжения НАМИТ-10кВ	2	1987
2.17.	Ячейка КРУ К-ХП с разъединителем РВ-10кВ	1	1987
2.18.	Кабельные линии 10кВ от яч. 3 до ТСН-3	0,72 км	1987
2.19.	Кабельные линии 10кВ от яч. 4 до ТСН-4	0,72 км	1987
2.20.	Отпайка от воздушной линии 10кВ фидера ТПГ5-1 опоры №1-7 до яч. 9 ЗРУ-10кВ ПС 110кВ СН РП КТМЭ	0,21 км	1987
2.21.	Отпайка от опоры ВЛ 110кВ С-235 до линейного разъединителя ЛР С-235 оборудования ПС 110кВ СН РП КТМЭ	0,045 км	1987
2.22.	Отпайка от опоры ВЛ 110кВ С-226/236 до линейного разъединителя ЛР С-236 оборудования ПС 110кВ СН РП КТМЭ	0,045 км	1987

Заказчик:

ЗАО «ЧЕК-СУ.ВК»  
Конкурсный управляющий  
С. Е. Шокарев/

« » 2018 г.



Исполнитель:

ООО «ЛАИР»  
Директор  
А. П. Смирнов/

2018 г.





## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	оценка проводится по Договору на оказание услуг по проведению оценки №03/04/18-1 СМ от 27.04.2018, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки <sup>3</sup>	движимое и недвижимое имущество, согласно заданию на оценку (Приложение №2 к Договору на оказание услуг по проведению оценки №03/04/18-1 СМ от 27.04.2018)	
Местоположение Объекта оценки*	Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км Енисейского тракта; Республика Хакасия, Ширинский район, с Туим	
Оцениваемые права	право собственности	
Текущее использование Объекта оценки	часть объектов, входящих в состав Объекта оценки не используется	
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов (рыночная стоимость без учета НДС, руб.)	Веса при согласовании
недвижимого имущества		
Затратный	обоснован отказ	
Сравнительный	619 431 000	1,0
Доходный	обоснован отказ	
движимого имущества		
Затратный	294 417 700	0/0,4/1,0
Сравнительный		0/0,6/1,0
Доходный	обоснован отказ	
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная стоимость Объекта оценки	без учета НДС, округленно, руб.	913 848 700
	с учетом НДС, руб.	1 052 690 746
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
<p>Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным заданием на оценку.</p>		

<sup>3</sup> См. Приложение №2 к Договору на оказание услуг по проведению оценки №03/04/18-1 СМ от 27.04.2018.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Закрытое акционерное общество «ЧЕК-СУ.ВК» (сокращенное наименование — ЗАО «ЧЕК-СУ.ВК») (далее — Заказчик).

ОГРН: 1034214000578.

Дата государственной регистрации: 18.01.2003.

#### 3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице далее.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Семаков Дмитрий Николаевич
Номер контактного телефона	(812) 337-66-39
Почтовый адрес	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский»
Адрес электронной почты оценщика	mail@kglaic.ru
Место нахождения Оценщика	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский»
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действующим членом Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (рег.№ в реестре 2471 от 24.10.2008 г.)
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности.	квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №00981-2 от 30.11.2017; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимого имущества» №006978-1 от 26.03.2018

#### 3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

Место нахождения (юридический адрес): 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, лит. А.

Почтовый адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д.41, лит. А, 3 этаж, БЦ «Финляндский».

ОГРН: 1027807581141.

Дата присвоения ОГРН: 29.11.2002.

Дата государственной регистрации: 27.11.1997.

### 3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

---

Прочие организации к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

Информация обо всех прочих специалистах Исполнителя, привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета, представлена в таблице далее.

Таблица 3. Сведения о прочих специалистах

Фамилия, имя, отчество специалиста	Сирина Людмила Васильевна
Квалификация	руководитель проекта
Степень участия в проведении оценки	направление Заказчику запросов о предоставлении информации и документов, необходимых для проведения оценки, получение от Заказчика оценки документов, контроль за соблюдением условий Договора на оценку

### 3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

---

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В Типовых правилах указано, что Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности Оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

#### СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

## СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик Семаков Дмитрий Николаевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

Оценщик Семаков Дмитрий Николаевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Семаков Дмитрий Николаевич не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

---

#### 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

---

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328.

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (в действующей редакции).

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

---

## 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

---

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Согласно п. 9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

### 5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

---

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную

дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.

8. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

## 5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

---

1. Информация об объектах-аналогах, применяемая в расчетах, может отличаться от информации, приведенной в копиях Интернет-страниц в Приложении 2 к настоящему Отчету, т. к. она была уточнена или дополнена в части основных параметров и цен предложений по результатам телефонных переговоров с продавцами или агентами. При оценке учитывается информация, скорректированная по результатам телефонных интервью.
2. Для удобства восприятия и расчета Объект оценки был разделен на 3 группы объектов:
  - Объект №1 — объекты недвижимого имущества: земельные участки, здания и сооружения производственно-складского назначения, расположенные по адресу: Красноярский край, р-н Емельяновский, Шуваевский сельский совет, 20-й км. Енисейского тракта в составе:
    - ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:103, общая площадь 485000 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, р-н Емельяновский, Шуваевский сельский совет, 20-й км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №31;
    - ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:111, общая площадь 92174 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 28, "А";

- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:112, общая площадь 50638 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона) участок №28, "Б";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:114, общая площадь 48 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "А";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:115, общая площадь 44 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "Б";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:116, общая площадь 63 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "В";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:117, общая площадь 59 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "Г";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:118, общая площадь 219930 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "Д";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:119, общая площадь 44604 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "Е";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:120, общая площадь 35312 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "Ж";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:121, общая площадь 21367 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "З";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:123, общая площадь 44 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "К";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:124, общая площадь 64 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "Л";



- ✓ Здание, ЗРУ - 10 РП- 220, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:148, общая площадь 71,8 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 20 б;
- ✓ Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:149, общая площадь 563,3 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 20;
- ✓ Здание, РП - 220, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:150, общая площадь 71,5 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 20а;
- ✓ Сооружение - ОРУ - 220, назначение: нежилое, площадь застройки 149,6 кв.м., кадастровый номер 24:11:0260104:151, общая площадь 149,6 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, сооружение 20г;
- ✓ Здание, ГПП - 2 (ОПУ-1), назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:152, общая площадь 212,9 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Крайняя, стр. 18а;
- ✓ Сооружение, отвальное хозяйство - участок захоронения промышленных отходов, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:154, общая площадь 51732,5 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, соор.1;
- ✓ Сооружение, склад мазута, площадь застройки 425 кв.м., кадастровый номер 24:11:0000000:1699, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, участок 21 "Ж", строение №2;
- ✓ Сооружение, воздушная ЛЭП высокого напряжения, назначение: нежилое, протяженность 20200 м, кадастровый номер 24:11:0000000:1871, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта от РП-220 до п/ст Ново- Красноярской №152;
- ✓ Здание станции нейтрализации, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 24:11:0000000:1979, общая площадь 1619,4 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км Енисейского тракта, ул. Румянцева, стр.4е;
- ✓ Сооружение, нежилое здание, площадь застройки 31120,1 кв.м., кадастровый номер 24:11:0000000:1982, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, участок №26, строение № 8;
- ✓ Здание, назначение: нежилое, этажность: 4, кадастровый номер 24:11:0000000:1984, общая площадь 6093 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, стр. 6;

- ✓ Сооружение, производственный корпус стального литья, площадь застройки 128230 кв.м., кадастровый номер 24:11:0000000:1988, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, 20 км Енисейского тракта, стр. 6;
  - ✓ Здание, временная котельная, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 24:11:0000000:8964 , общая площадь 504,6 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 15;
  - ✓ Здание, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 24:11:0000000:8965 , общая площадь 577,4 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20-й км Енисейского тракта, ул. Крайняя, строение 18;
  - ✓ Сооружение, объект незавершенного строительства, степень готовности 89%, кадастровый номер 24:11:0000000:15494, общая площадь 1803,9 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, участок 21 "Ж", строен.№1.
- Объект №2 — объекты недвижимого имущества: земельные участки и здания производственно-складского назначения, расположенные по адресу: Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 140 в составе:
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 19:11:040140:2, общая площадь 12016 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 140;
  - ✓ Здание, склад ОМТС, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:28, общая площадь 2943,4 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, р-н Ширинский, с Туим, ул Кирова, д 140;
  - ✓ Здание, проходная, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:29, общая площадь 5,2 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский р-н, с Туим, ул. Кирова, д 140;
  - ✓ Здание, подстанция, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:30, общая площадь 56,1 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, р-н Ширинский, с Туим, ул Кирова, д 140;
  - ✓ Здание, склад, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:53, общая площадь 199,4 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с.Туим, ул.Кирова, д.140, Литера Б.
- Объект №3 — объекты недвижимого имущества: земельные участки и здания производственно-складского назначения, расположенные по адресу: Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 142б в составе:
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 19:11:040140:21, общая площадь 39054 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 142б;

- ✓ Здание, склад масел и кислот, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 19:11:040140:31, общая площадь 1064,8 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский р-н, с Туим, ул Кирова, д 142Б;
  - ✓ Здание трансформаторной, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:50, общая площадь 70,2 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с.Туим, ул.Кирова, д.142Б, Литера В4;
  - ✓ Здание трансформаторной, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:51, общая площадь 70,8 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с.Туим, ул.Кирова, д.142Б, Литера В5.
3. Оценка проводится в предположении отсутствия обременения Объекта оценки, т.е. в допущении, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
4. В состав Объекта №1 входят объекты незавершенного строительства:
- ✓ сооружение, склад мазута (кадастровый номер 24:11:0000000:1699),
  - ✓ сооружение, производственный корпус стального литья (кадастровый номер 24:11:0000000:1988),
  - ✓ сооружение, объект незавершенного строительства, степень готовности 89% (кадастровый номер 24:11:0000000:15494),
  - ✓ сооружение, нежилое здание, площадь застройки 31 120,1 кв.м (кадастровый номер 24:11:0000000:1982).

В документах (Технические паспорта, кадастровые паспорта и Выписки из ЕГРН), предоставленных Заказчиком, по данным объектам не отражена информация о площади, при этом указана площадь застройки. Поскольку данные объекты представляют собой одноэтажные здания, в рамках настоящего Отчета их площадь принимается равной площади застройки.

5. Технические паспорта на оцениваемые объекты датированы 2007-2010 годами, и информация в них не соответствует данным визуального осмотра, например, степень готовности склада мазута (кадастровый номер 24:11:0000000:1699) согласно данным Технического паспорта составляет 45%, однако согласно визуальному осмотру здание достроено (см. подраздел 7.7 настоящего Отчета).

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик принимает, что все объекты незавершенного строительства на дату оценки достроены.

6. Заказчиком не были предоставлены данные о величине балансовой стоимости части оцениваемых объектов<sup>4</sup>. Исходя из того, что данный показатель не влияет на рыночную стоимость Объекта оценки, было сделано допущение о возможности составления Отчета без данных о балансовой стоимости.

---

см. Справку №б/н в Приложении №1 к настоящему Отчету

7. В состав Объекта № 1 входит сооружение, отвальное хозяйство - участок захоронения промышленных отходов, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:154, общая площадь 51732,5 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, соор.1. Данный объект является специализированным объектом. Подобные объекты на рынке не продаются и не востребованы. В рамках настоящего Отчета для выделения стоимости указанного объекта из состава Объекта оценки были использованы данные о его кадастровой стоимости.
8. Оценщику не были предоставлены документы технического характера на объекты, расположенные в Республике Хакасия, информацию о наличии коммуникаций Оценщик принимал согласно справке, предоставленной Заказчиком.
9. Осмотр производился 31.05.2018 (позже даты оценки). Оценка производится в предположении, что на дату оценки объекты находились в аналогичном состоянии, никаких существенных изменений, способных повлиять на стоимость за период с даты оценки до даты осмотра не произошло<sup>5</sup>.
10. Согласно Выпискам из ЕГРН от 02.07.2018 на земельные участки с кадастровыми номерами 24:11:0260104:103, 24:11:0260104:111, 24:11:0260104:112, 24:11:0260104:114, 24:11:0260104:115, 24:11:0260104:116, 24:11:0260104:117, 24:11:0260104:118, 24:11:0260104:119, 24:11:0260104:120, 24:11:0260104:121, 24:11:0260104:123, 24:11:0260104:124, 19:11:040140:2, 19:11:040140:21 наложено ограничение прав в виде:
  - ✓ Ипотека.
  - ✓ Аренда (в том числе субаренда).

Согласно п. 9 Задания на оценку Оценщик (Приложение №1 к Договору на оказание услуг по проведению оценки №03/04/18-1 СМ от 27.04.2018) оценка проводится в предположении отсутствия обременения Объекта оценки, т.е. в допущении, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

- ✓ «Зоны объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования».

В охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий. Использование территорий, находящихся в охранной зоне объектов электросетевого хозяйства, регулируется Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160)<sup>6</sup>.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

---

<sup>5</sup> См. Приложение №1

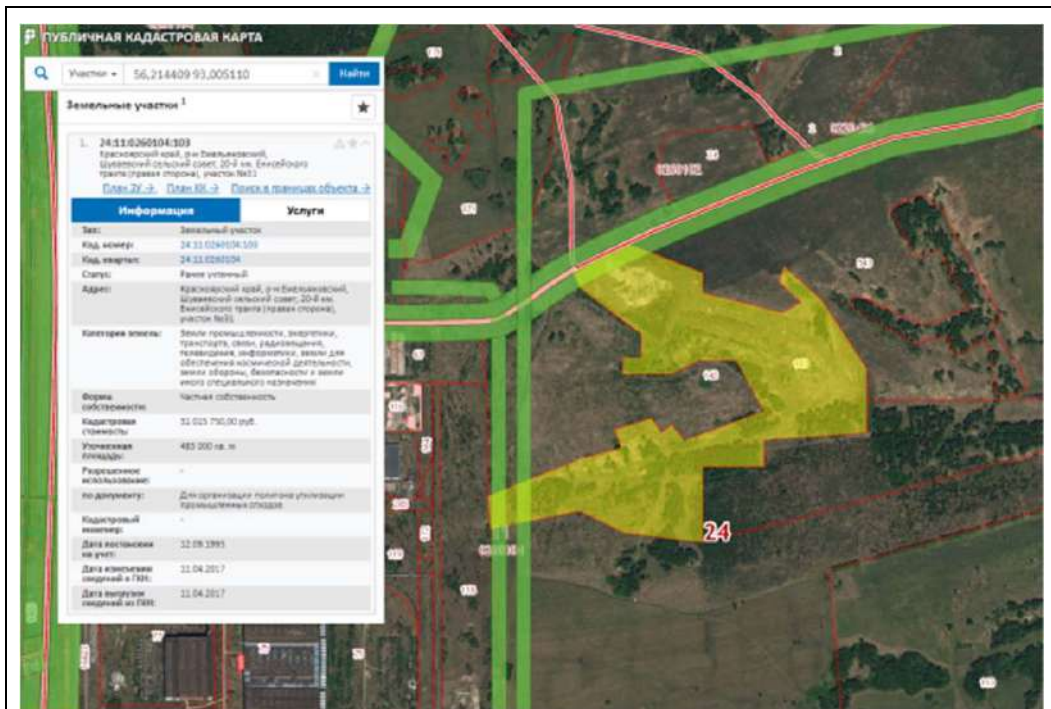
<sup>6</sup> <http://base.garant.ru/12165555/>

- ✓ строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- ✓ горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- ✓ посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- ✓ дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- ✓ проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- ✓ проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- ✓ земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- ✓ полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- ✓ полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Опираясь на правила охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках<sup>7</sup>, согласно визуальному осмотру и данным Публичной Кадастровой карты, Оценщик, проанализировал и установил, что данная охранная зона не препятствует использованию объектов, поэтому не влияет на определение рыночной стоимости. Подробный анализ приведен ниже.

---

<sup>7</sup> см. постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160

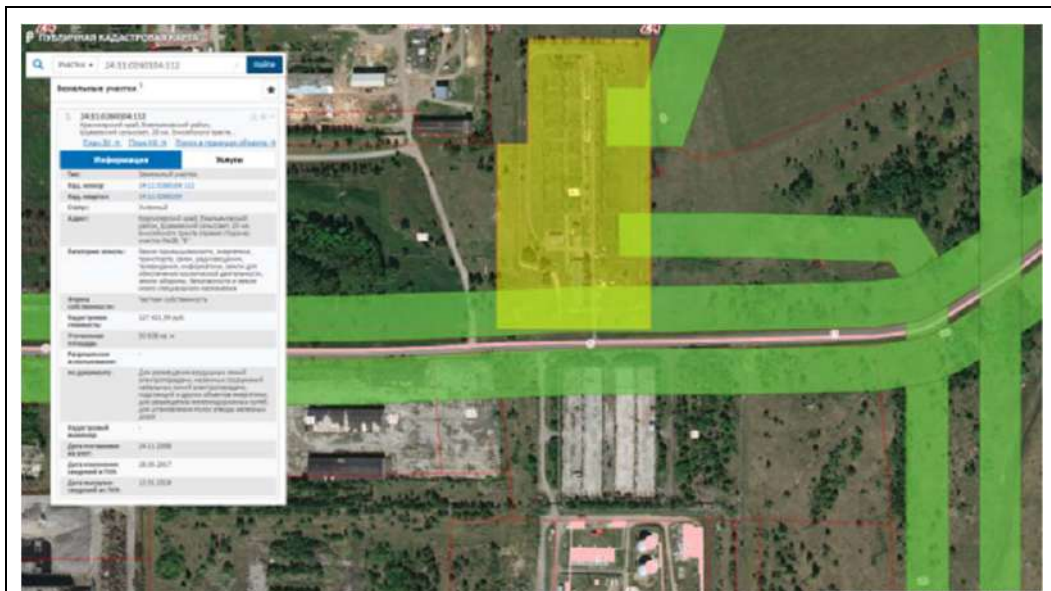


Охранная зона электросетевого хозяйства расположена по краям земельного участка, сооружения ЛЭП отсутствуют, поэтому возможность проезда к участку сохраняется

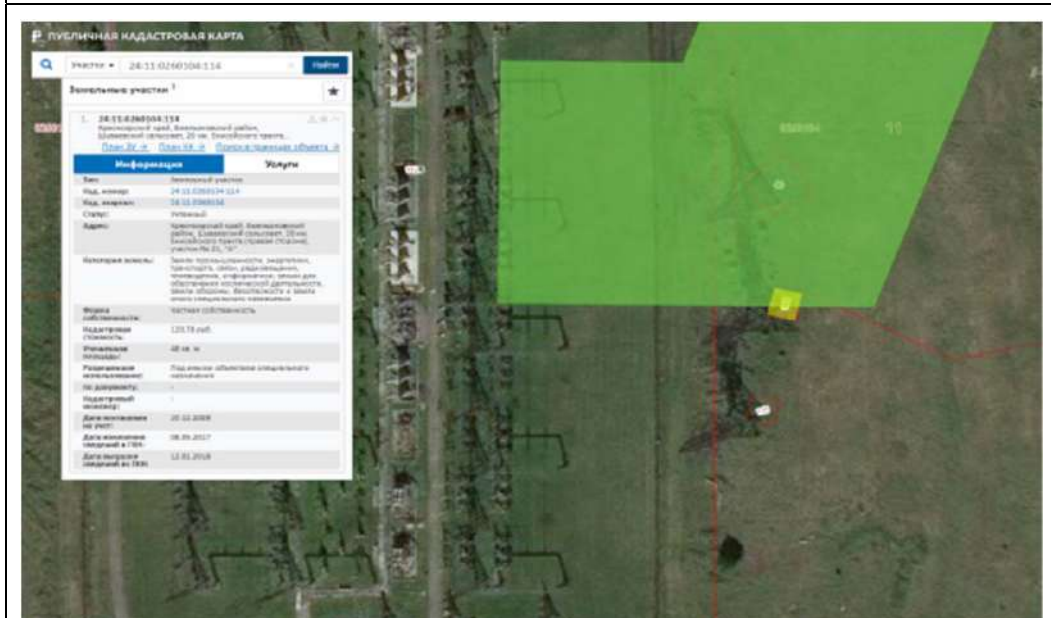


Охранная зона электросетевого хозяйства расположена по краю земельного участка, сооружения ЛЭП отсутствуют, поэтому возможность проезда к участку сохраняется

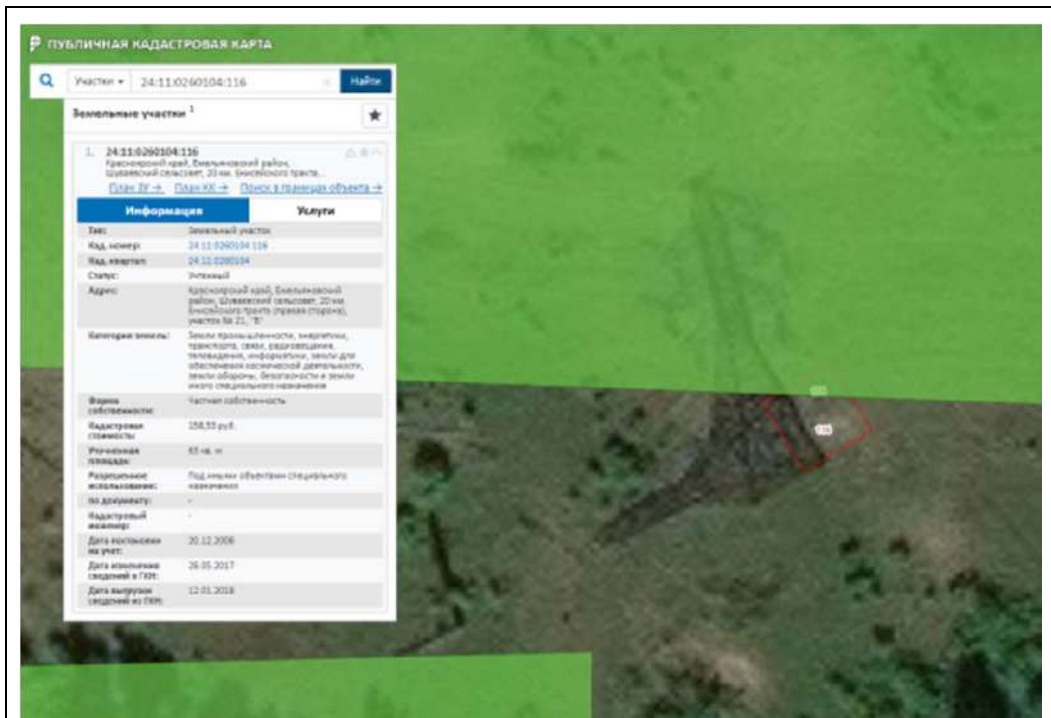




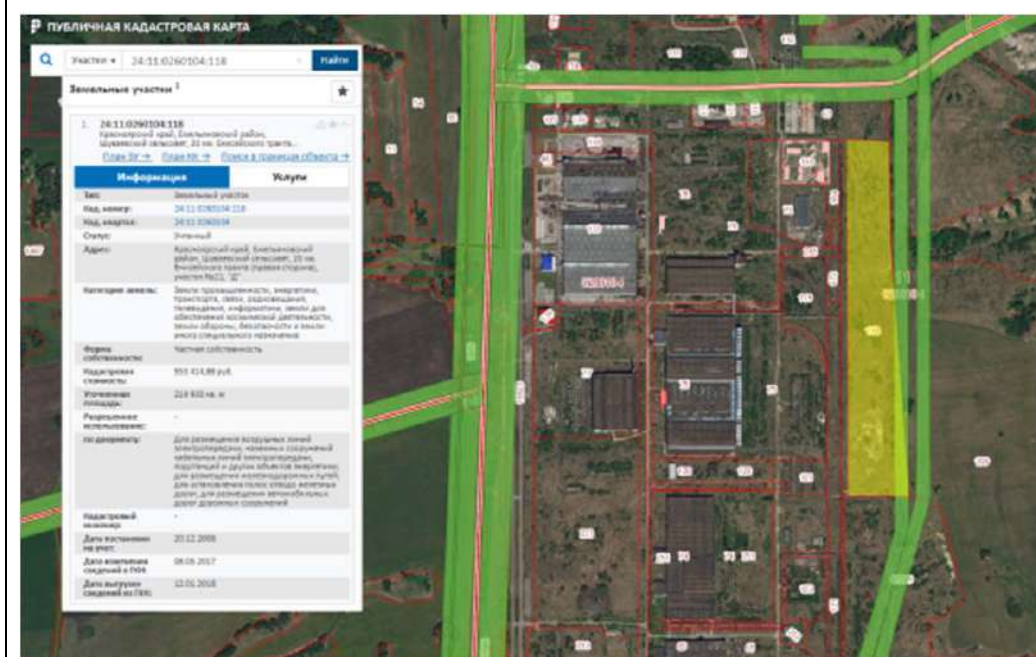
Охранная зона электросетевого хозяйства расположена по краям земельного участка, сооружения ЛЭП отсутствуют, поэтому возможность проезда к участку сохраняется



Охранная зона электросетевого хозяйства проходит по земельному участку, на участке присутствует сооружение ЛЭП, что соответствует целевому назначению участка



Охранная зона электросетевого хозяйства проходит по земельному участку, на участке присутствует сооружение ЛЭП, что соответствует целевому назначению участка



Охранная зона электросетевого хозяйства расположена по краю земельного участка, сооружения ЛЭП отсутствуют, поэтому возможность проезда к участку сохраняется





- ❑ «Зоны придорожных полос автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения Красноярского края».

Согласно Постановлению Правительства Красноярского края от 6 апреля 2010 г. N165-п «Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения Красноярского края»<sup>8</sup>, предполагаются следующие ограничения и обязательства в использовании данных охранных зон:

Собственники, землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков, расположенных в границах придорожных полос автомобильных дорог, имеют право:

- ✓ осуществлять хозяйственную деятельность на указанных земельных участках с учетом ограничений, установленных законодательством;
- ✓ возводить на предоставленных им земельных участках объекты, разрешенные законодательством;
- ✓ получать информацию о проведении ремонта или реконструкции автомобильных дорог.

Собственники, землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков, расположенных в границах придорожных полос автомобильных дорог, обязаны:

- ✓ соблюдать правила охраны и режим использования земель в границах придорожных полос, а также нормы санитарной и экологической безопасности;
- ✓ не допускать нанесения вреда автомобильным дорогам и расположенным на них сооружениям, соблюдать условия эксплуатации автомобильных дорог и безопасности дорожного движения;
- ✓ обеспечивать допуск на принадлежащие им земельные участки представителей, уполномоченных осуществлять

<sup>8</sup> <http://zakon-region2.ru/2/198810/>

контроль за использованием земель, а также своевременно исполнять выданные им предписания;

- ✓ после завершения строительства, установки объекта дорожного сервиса в границах придорожной полосы ввести его в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

Согласно данному Постановлению, собственникам и арендаторам не запрещено осуществлять хозяйственную деятельность на указанных земельных участках и возводить на предоставленных им земельных участках объекты, разрешенные законодательством.

Таким образом, данное обременение не учитывается и не влияет на определение рыночной стоимости.

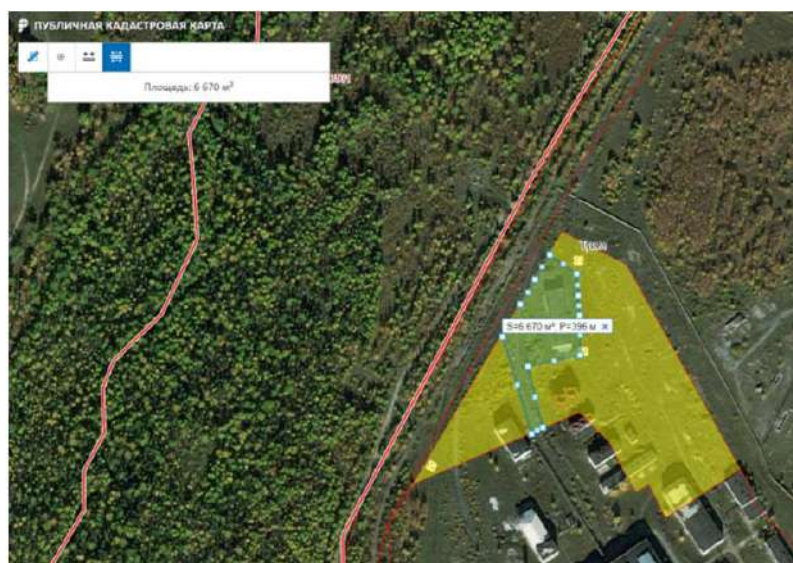
11. В состав Объекта № 1 входят здания и сооружения без относящихся к ним земельных участков.

Согласно ст. 271 Гражданского Кодекса РФ (ГК РФ), собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком. При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости. Согласно ст. 552 ГК РФ «Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости» по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Таким образом, в рамках данного отчета Оценщик принимает каждый объект недвижимого имущества (здание и сооружение) как объект недвижимого имущества (здание и сооружение) с относящимся к нему участком застройки.

12. В рамках настоящего Отчета Оценщик исходит из допущения, что Объект оценки будет реализован единым лотом.
13. В состав Объекта № 3 входят 3 здания с относящимся к ним земельным участком. При изучении карт Росреестра Оценщиком было выявлено, что на оцениваемом земельном участке частично расположены объекты недвижимого имущества, не входящие в состав Объекта оценки (карта представлено в разделе 7 Отчета). В рамках настоящего Отчета Оценщик не учитывает данные объекты и принимает, что на оцениваемом земельном участке с кадастровым номером 19:11:040140:21 расположены только здания, входящие в состав Объекта № 3.
14. Земельный участок с кадастровым номером 19:11:040140:21, относящийся к Объекту оценки №3, занимает площадь 39 054 кв.м, что не является типичным для подобного рода объектов и считается избыточным.

Так как Заказчик не предоставил Исполнителю схемы/проектную документацию, Оценщик при выделении рыночной стоимости объектов капитального строительства из общей стоимости комплекса в целом вычитает площадь посадки зданий с правом прохода и проезда из общей площади земельного участка согласно Публичной Кадастровой карте<sup>9</sup>. Данная площадь составляет 6 670 кв.м (см. рисунок далее).



15. Согласно п. 8 ФСО №1 информация о событиях произошедших после даты оценки может быть использована для определения стоимости Объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Вследствие того, что Выписки из ЕГРН на Объекты оценки датируются после даты оценки, Оценщик исходит из предположения, что указанная в них информация действительна на дату оценки.
16. Проверку технического состояния и комплектности (наличия всех необходимых для функционирования объекта составных элементов), осмотр движимого имущества Оценщик не проводил. В данном случае было сделано допущение, что движимое имущество полностью, его техническое состояние соответствует предоставленным Заказчиком данным.
17. Информацией о точных датах формирования базовых затрат на воспроизводство части, объектов движимого имущества Оценщик не располагает. В данном случае было сделано допущение, что такая дата соответствует середине года выпуска объектов.
18. Первичными документами, подтверждающими стоимости приобретения объектов движимого имущества Оценщик не располагает. В данном случае было сделано допущение, что объекты движимого имущества, затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) которых рассчитывались методом индексации, были приобретены новыми, их первоначальная балансовая стоимость соответствует затратам на их приобретение в валюте страны-происхождения организации-изготовителя на дату, соответствующую середине года выпуска, с учетом всех дополнительных платежей. Также поскольку часть объектов представляет собой импортное оборудование, при расчете затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) следует учитывать изменение расходов на доставку и таможенные пошлины. Расчет подобных затрат сложен и предполагает

<sup>9</sup> см. <https://pkk5.rosreestr.ru/>

привлечение специализированных организаций. В данном случае было принято допущение, что величина указанных затрат изменилась пропорционально индексам цен производителей, что обуславливает возможность применения единого индекса удорожания к первоначальной балансовой стоимости в целом.

19. Информацией, необходимой для корректного расчета затрат на приобретение, воспроизводство (замещение), части объектов движимого имущества, входящих в состав объекта «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2», объекта «Комплекс смонтированного оборудования РП-220кВ», а именно их марки, модели, технические характеристики, Оценщик не располагает. В данном случае было принято допущение о возможности расчета на основе присвоения таким объектам марок и моделей найденных в свободном доступе типовых или похожих моделей объектов, выполняющих подобные функции.
20. Учитывая цель оценки, при расчете рыночной стоимости объектов движимого имущества следует учесть затраты на демонтаж. В то же время, транспортные средства не требуют демонтажа. Также, по информации, предоставленной Заказчиком, объекты «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2», «Комплекс смонтированного оборудования РП-220кВ» на дату оценки востребованы как установленные функционирующие объекты. В данном случае было принято допущение о целесообразности расчета их рыночной стоимости с учетом дополнительных затрат и без учета демонтажа и скидки на переход на вторичный рынок.
21. Информацией, необходимой для стандартного расчета дополнительных затрат (установка, транспортировка и пр.), объектов движимого имущества, входящих в состав объекта «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2», объекта «Комплекс смонтированного оборудования РП-220кВ» («Выключатель 220кВ маломасляный ВМТ220/2000/25 (Заменен на выключатель 220кВ маломасляный ВМТ220/2000/25 (демонтированный, согласно примечания п. 1.10.2.) », «Выключатель 220кВ элегазовый баковый со встроенными трансформаторами тика типа ЗАР1DT-245/ЕК, «Трансформатор ТМН-2500/110/10 (1Т)», «Трансформатор ТМН-2500/110/10 (2Т)», стоимость которых рассчитывалась только в рамках сравнительного подхода, а именно информацией о затратах на их приобретение, воспроизводство (замещение), Оценщик не располагает. В данном случае было принято допущение о возможности расчета величины дополнительных затрат (установка, транспортировка и пр.) для указанных объектов на основе условной расчетной величины затрат на воспроизводство (замещение) рассчитанной на основе стоимости объекта-аналога на вторичном рынке методом обратного счета, учитывая величины скидок, износов, устареваний.
22. Данными о пробеге транспортных средств Оценщик не располагает. В данном случае было принято допущение о том, что пробег рассматриваемых транспортных средств составляет 50 тыс. км.
23. Оценщик не располагает подробными характеристиками имущества, таким образом, в части расчетов передаточных устройств использовались наиболее встречающиеся, по мнению оценщика, конфигурации передаточных устройств.

Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.

---

## 6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

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

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется рыночная стоимость Объекта оценки.

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

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

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете Объектом оценки является недвижимое и движимое имущество, расположенное по адресам:

- Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км Енисейского тракта;
- Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим.

### 7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из ЕГРП (37 шт.).
2. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (10 шт.).
3. Кадастровый паспорт земельного участка (5 шт.).
4. Свидетельство о регистрации права (10 шт.).
5. Технический паспорт нежилого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства. (15 шт.)
6. Справка о балансовой стоимости объектов недвижимости ЗАО «ЧЕК-СУ.ВК».
7. Письмо ЗАО «ЧЕК-СУ.ВК» (4 шт.).
8. Акт осмотра от 31.05.2018 (1 шт.).
9. Справки ЗАО «ЧЕК-СУ.ВК» (2 шт.).

Копии указанных документов представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

### 7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 4. Описание региона расположения Объекта оценки №1


Наименование	Описание
Название региона	Красноярский край
Расположение региона	субъект Российской Федерации в Сибирском федеральном округе; относится к Восточно-Сибирскому экономическому району. Административный центр — город Красноярск. Граничит с Якутией и Иркутской областью на востоке, с Тувой и Хакасией на юге, с Кемеровской, Томской областями, Ханты-Мансийским и Ямало-Ненецким автономными округами на западе
Расположение региона	
Площадь, км2	2 366 797
Численность населения (2018), чел.	2 876 497
Динамика численности населения	положительная
Административное деление	Красноярский край с точки зрения административно-территориального устройства включает административно-территориальные единицы: 13 краевых городов, 3 ЗАТО и 44 района



Наименование	Описание
	края (в том числе 2 района (Таймырский Долгано-Ненецкий и Эвенкийский как административно-территориальные единицы с особым статусом). Они в свою очередь включают административно-территориальные единицы (8 районных городов, 20 посёлков городского типа, 460 сельсоветов) и их составляющие территориальные единицы (сельские населённые пункты и городские посёлки). С точки зрения муниципального устройства в границах административно-территориальных и территориальных единиц в крае образованы 17 городских округов и 44 муниципальных района, последние из которых состоят из 27 городских поселений и 487 сельских поселений
Ведущие отрасли экономики региона	основными видами экономической деятельности являются: цветная металлургия, энергетика, машиностроение и металлообработка, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность, химическая промышленность, атомная промышленность, нефтедобывающая промышленность и прочие виды деятельности
Транспорт	Красноярский край является крупным транспортно-распределительным и транзитным узлом Сибирского федерального округа. Транспортный комплекс края представлен всеми видами транспорта, включая трубопроводный

Источники информации: [www.petrostat.gks.ru](http://www.petrostat.gks.ru), [https://ru.wikipedia.org/wiki/Красноярский\\_край](https://ru.wikipedia.org/wiki/Красноярский_край).

Таблица 5. Описание региона расположения Объектов оценки №№2-3

Название региона	Республика Хакасия
Расположение региона	субъект Российской Федерации, республика в её составе. Входит в Сибирский федеральный округ, часть Восточно-Сибирского экономического района. Столица — город Абакан. Граничит с Кемеровской областью, Красноярским краем, Республикой Тыва и Республикой Алтай
Расположение региона	
Площадь, км2	61 569
Численность населения (2018), чел.	537 513
Динамика численности населения	отрицательная
Административное деление	В рамках административно-территориального устройства Республика Хакасия включает следующие административно-территориальные единицы: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 городов (республиканского значения): Абакан, Абаза, Саяногорск, Сорск, Черногорск,</li> <li>• 8 районов, включающие: 83 сельсовета и 1 поссовет (с центрами в одноимённых сельских населённых пунктах: сёлах, деревнях, посёлках, аулах); 4 посёлка городского типа (поссовета);</li> </ul> В рамках муниципального устройства республики, в границах административно-территориальных единиц Хакасии образовано 100 муниципальных образований, из них: 5 городских округов, 8 муниципальных районов, 83 сельских поселений (82 сельсовета и 1 поссовет), 4 городских поселения
Ведущие отрасли экономики региона	основными видами экономической деятельности являются: гидроэлектроэнергетика, производство алюминия, добыча угля, цветная металлургия и прочие виды деятельности
Транспорт	Транспортная сеть республики представлена автомобильным, железнодорожным и воздушным транспортом

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Хакасия>.



## ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен по адресам:

- Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км Енисейского тракта;
- Республика Хакасия, Ширинский район, с Туим.

Согласно п. 5.2 «Особые допущения» настоящего Отчета, объекты недвижимости, входящие в состав Объекта оценки, формируют три производственно-складских комплекса:

- Объект № 1 находится в квартале, ограниченном:
  - ✓ с севера — ул. Румянцева;
  - ✓ с юга — ул. Железнодорожной;
  - ✓ с запада — Енисейским трактом;
  - ✓ с востока — автомобильной дорогой местного значения.
- Объекты №№2-3 находятся в квартале, ограниченном:
  - ✓ с севера — железной дорогой;
  - ✓ с запада — р. Туим;
  - ✓ с юга и востока — ул. Кирова.

Местоположение Объектов №1, № 2, №3 представлено на рисунках ниже.

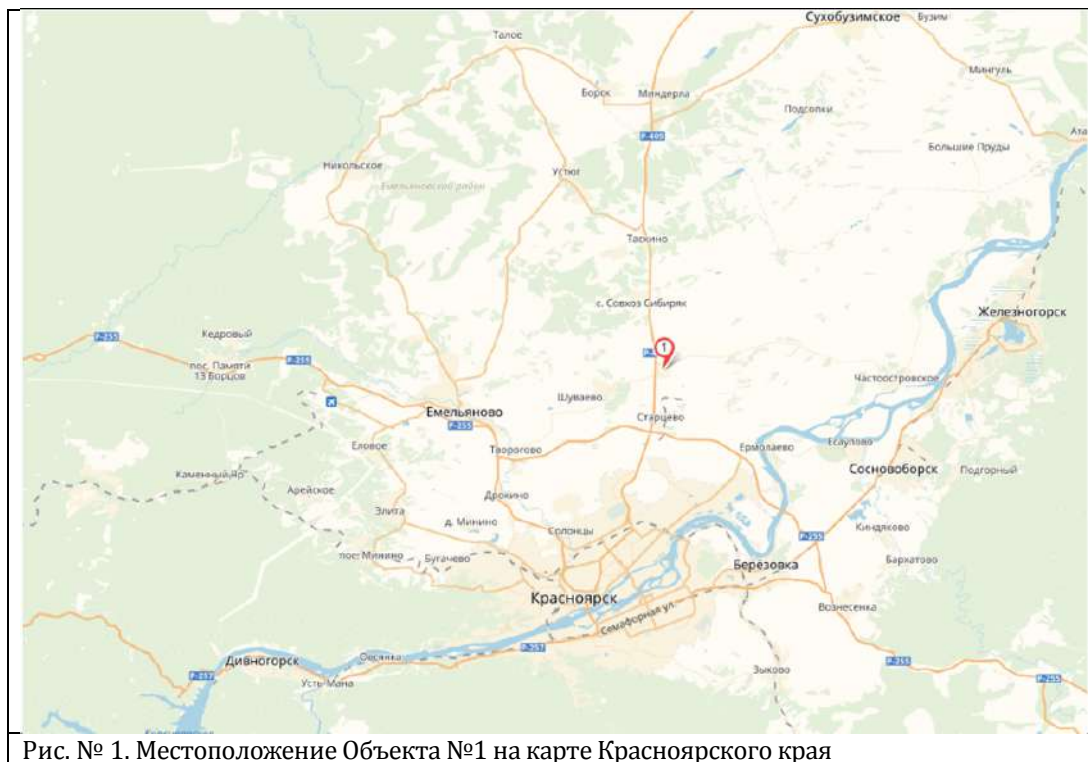


Рис. № 1. Местоположение Объекта №1 на карте Красноярского края

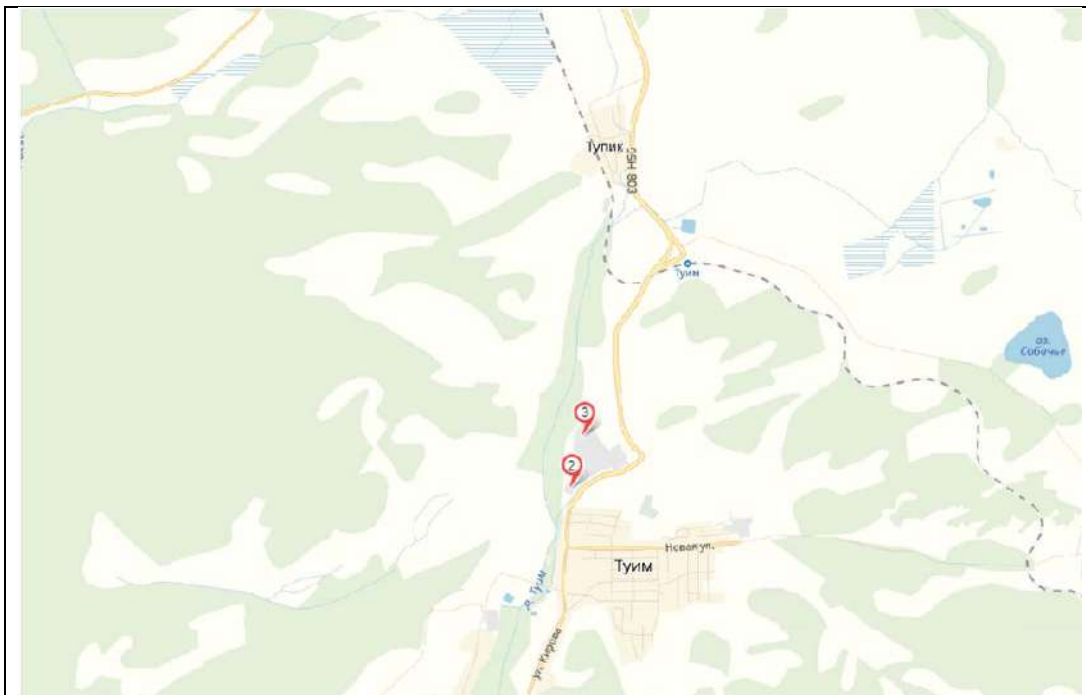


Рис. № 2. Местоположение Объектов №№2-3 на карте Республики Хакасия.

Объект №1 расположен в зоне промышленной застройки. Ближайшее окружение представлено преимущественно объектами производственно-складского назначения с сопутствующей административно-бытовой функцией. Рядом с территорией расположения Объекта оценки находятся: «Сибирский инструментально-ремонтный завод», автосервис, пожарная часть и др.

Объекты №№2-3 расположены также в зоне смешанной застройки — промышленной, малоэтажной и многоэтажной.

#### ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Подъезд к Объекту №1 осуществляется с Енисейского тракта, к Объектам №№2-3 — с ул. Кирова. Покрытие дорожного полотна — асфальт и грунт, состояние — удовлетворительное. Парковка средств автотранспорта осуществляется в свободном порядке вдоль проезжей части, на близлежащей территории, а также на территории Объектов оценки.

Интенсивность транспортных и пешеходных потоков — низкая. В районе локализации Объектов оценки нет центров притяжения пешеходных потоков, таких как торговые комплексы, магазины, кинотеатры, театры, конечные остановки общественного транспорта.

Вид со спутника на местоположение Объектов представлен на рисунках далее.

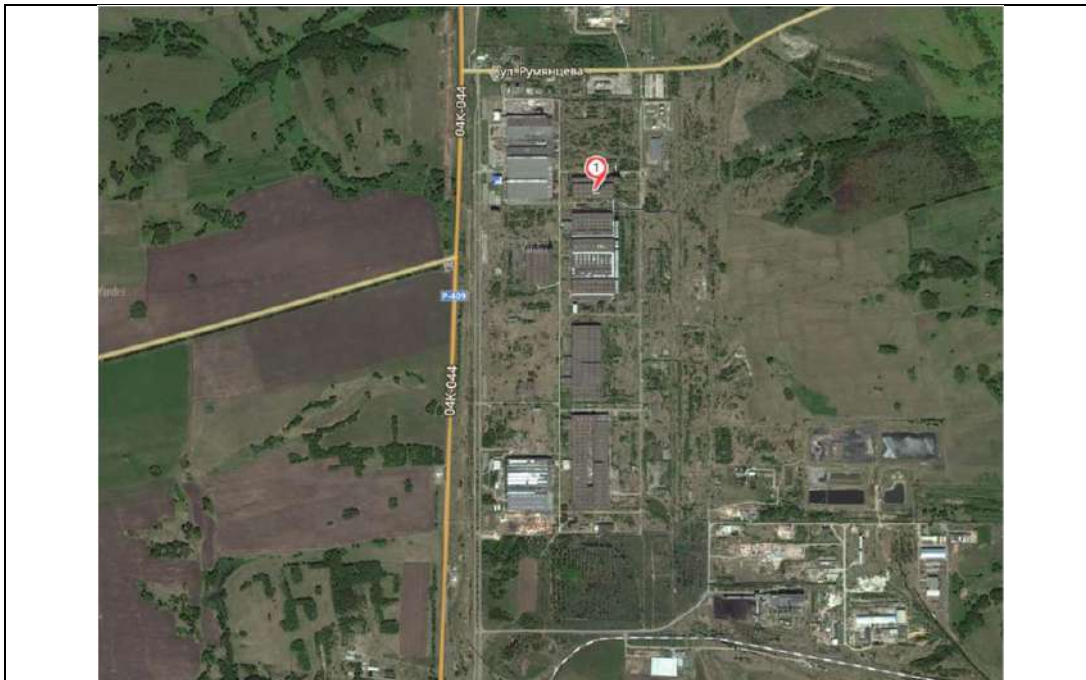


Рис. № 3. Вид со спутника на местоположение Объекта оценки №1



Рис. № 4. Вид со спутника на местоположение Объекта №2 (границы участка выделены желтым цветом)





Рис. № 5. Вид со спутника на местоположение Объекта №3 (границы участка выделены желтым цветом)

Оценщиком было выявлено, что на оцениваемом земельном участке с кад. № 19:11:040140:21 частично расположены объекты недвижимого имущества, не входящие в состав Объекта оценки (на рис. 5 отмечены красными метками). В рамках настоящего Отчета Оценщик не учитывает данные объекты и принимает, что на оцениваемом земельном участке с кадастровым номером 19:11:040140:21 расположены только здания, входящие в состав Объекта № 3.

#### ИНФРАСТРУКТУРА

Район расположения Объекта оценки обеспечен необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водоснабжением, электричеством, канализацией, теплоснабжением и слаботочными системами).

Ближайшее окружение Объекта оценки характеризуется недостаточно развитой социальной инфраструктурой.

#### ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Согласно Генеральному плану Емельяновского района Красноярского края, утвержденному Шуваловским сельским советом депутатов Емельяновского района Красноярского края от 05.05.2014 №34-187р «Об утверждении Генерального плана Шуваевского сельсовета Емельяновского района Красноярского края»<sup>10</sup>, территория Объекта №1 расположена в границах зоны производственных объектов (см. рисунок далее).

<sup>10</sup> <http://krasemel.ru/rion/3768/2080/mo-shuvaevskij-selsovets5>

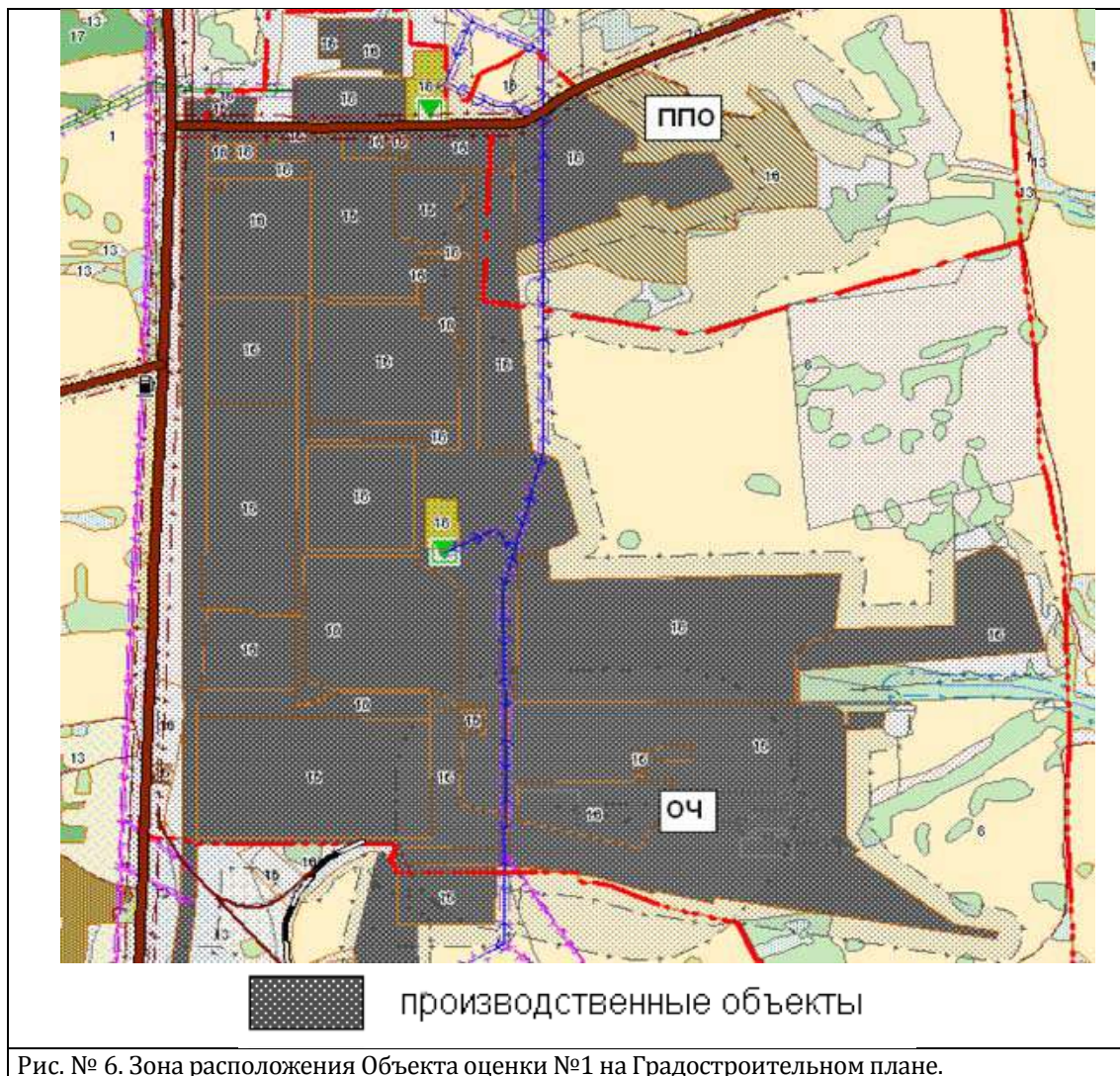


Рис. № 6. Зона расположения Объекта оценки №1 на Градостроительном плане.

Согласно Генеральному плану Туимского сельсовета, утвержденному Советом депутатов Туимского сельсовета Ширинского района от 17.12.2017 №45/30 «Об утверждении Генерального плана территории Туимского сельсовета Ширинского района Республики Хакасия»<sup>11</sup>, территория Объектов №№2-3 расположена в границах зон производственных и коммунально-складских объектов (см. рисунок далее).

<sup>11</sup> [http://xn--h1aiqe.xn--p1ai/da\\_razdel.php?id\\_blok1\\_levelpages1=5&blok=adm&razdel=free](http://xn--h1aiqe.xn--p1ai/da_razdel.php?id_blok1_levelpages1=5&blok=adm&razdel=free)



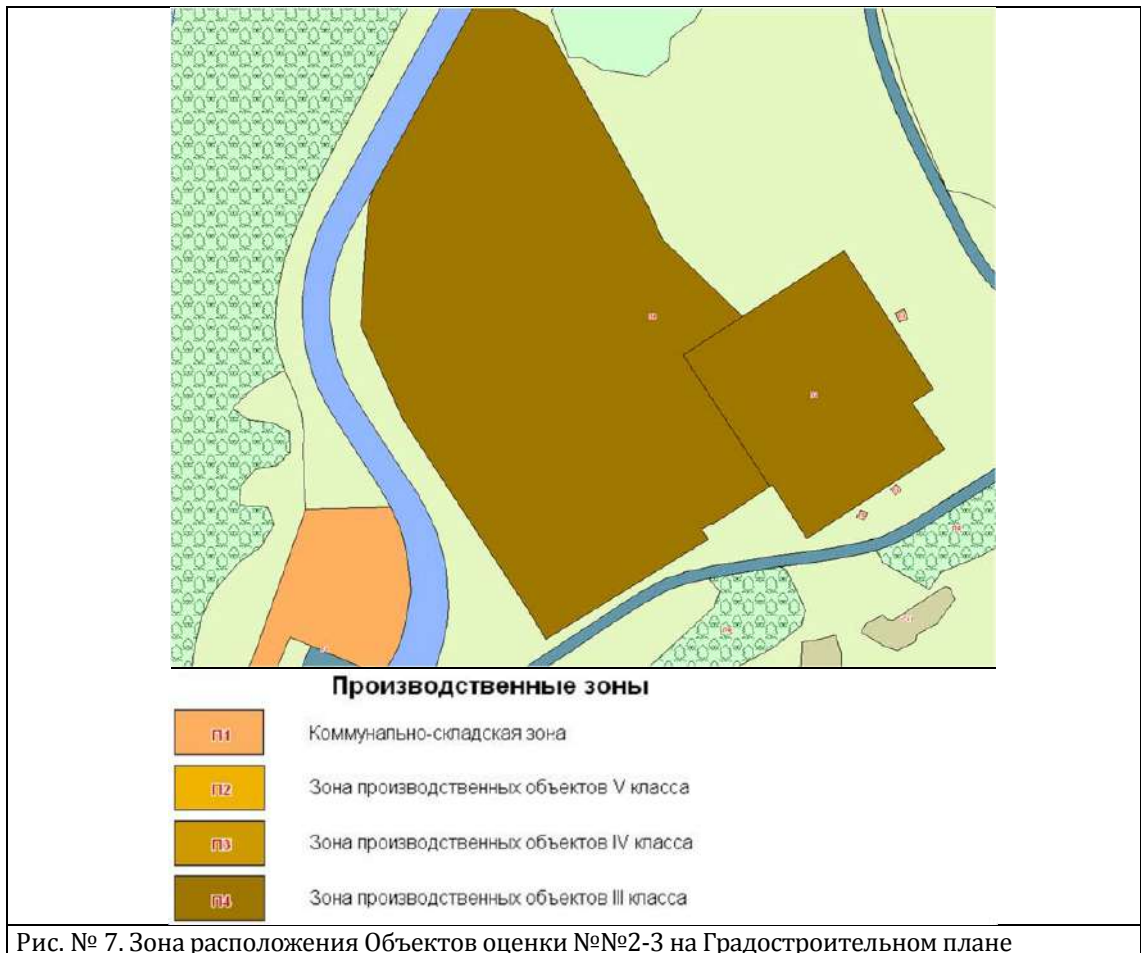


Рис. № 7. Зона расположения Объектов оценки №№2-3 на Градостроительном плане

### 7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности на здания, сооружения, земельные участки, движимое имущество и транспорт (согласно предоставленным документам).

#### СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Согласно Выпискам из ЕГРН от 02.07.2018 на земельные участки с кадастровыми номерами 24:11:0260104:103, 24:11:0260104:111, 24:11:0260104:112, 24:11:0260104:114, 24:11:0260104:115, 24:11:0260104:116, 24:11:0260104:117, 24:11:0260104:118, 24:11:0260104:119, 24:11:0260104:120, 24:11:0260104:121, 24:11:0260104:123, 24:11:0260104:124, 19:11:040140:2, 19:11:040140:21 наложено ограничение прав в виде:

- Ипотека.
- Аренда (в том числе субаренда).

Согласно п. 9 Задания на оценку Оценщик (Приложение №1 к Договору на оказание услуг по проведению оценки №03/04/18-1 СМ от 27.04.2018) оценка проводится в предположении отсутствия обременения Объекта оценки, т.е. в допущении, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

- «Зоны объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования».

В охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий. Использование территорий, находящихся в охранной зоне объектов электросетевого хозяйства, регулируется Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160)<sup>12</sup>.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- ✓ строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- ✓ горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- ✓ посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- ✓ дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- ✓ проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- ✓ проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- ✓ земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- ✓ полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- ✓ полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Опираясь на правила охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках<sup>13</sup>, согласно визуальному осмотру и данным Публичной Кадастровой карты, Оценщик проанализировал и установил, что данная охранная зона не препятствует использованию объектов, поэтому не влияет на определение рыночной стоимости.

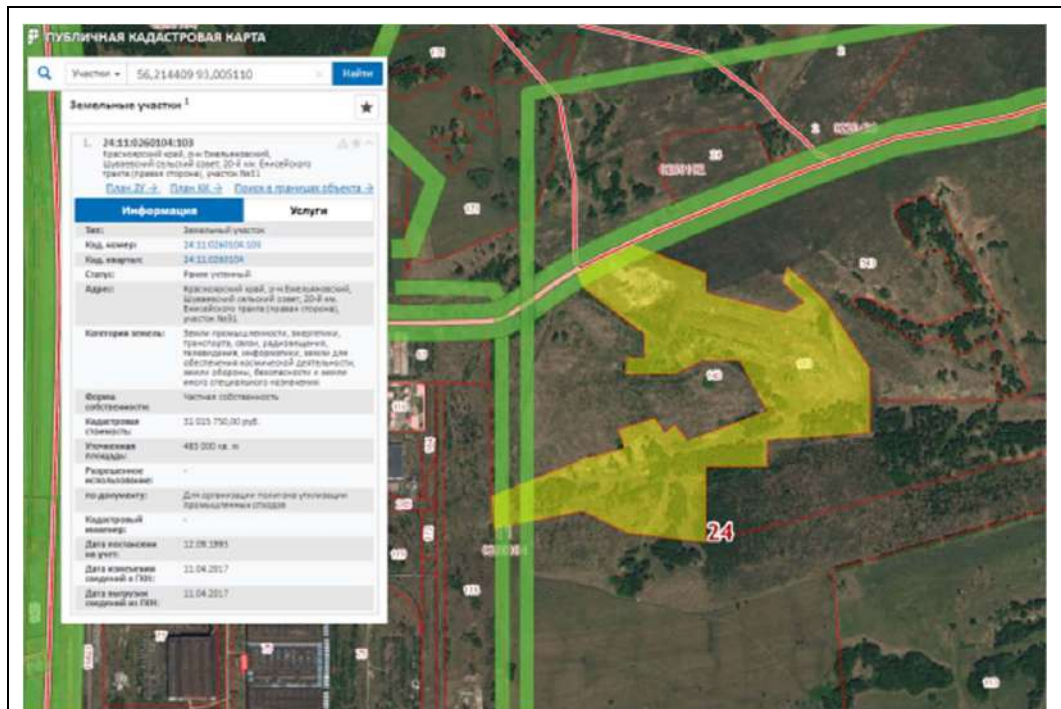
Подробный анализ приведен ниже.

---

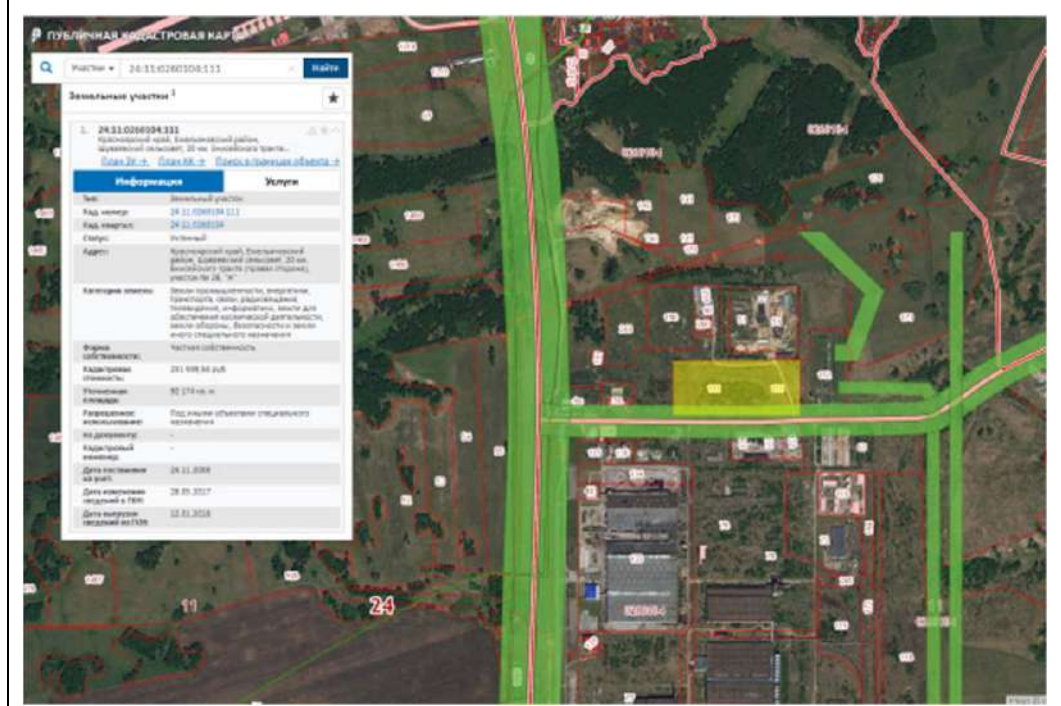
<sup>12</sup> <http://base.garant.ru/12165555/>

<sup>13</sup> см. постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160

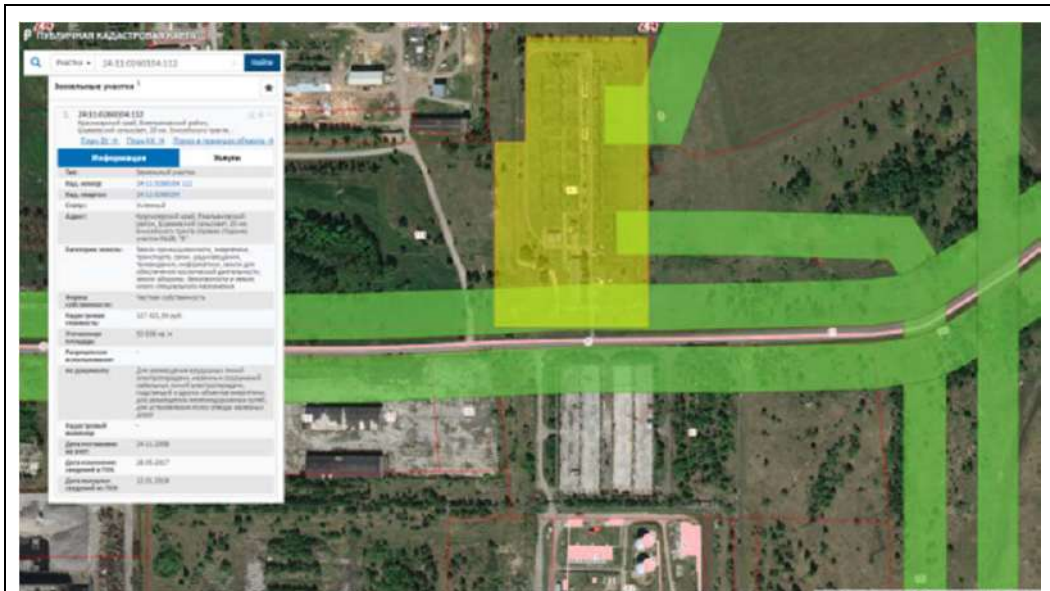




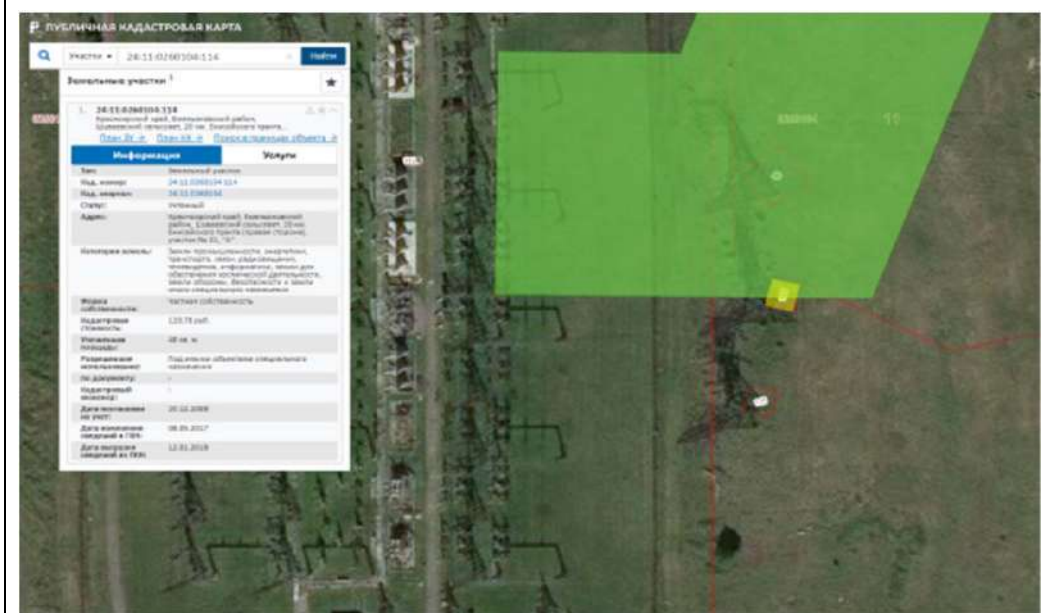
Охранная зона электросетевого хозяйства расположена по краям земельного участка, сооружения ЛЭП отсутствуют, поэтому возможность проезда к участку сохраняется



Охранная зона электросетевого хозяйства расположена по краю земельного участка, сооружения ЛЭП отсутствуют, поэтому возможность проезда к участку сохраняется

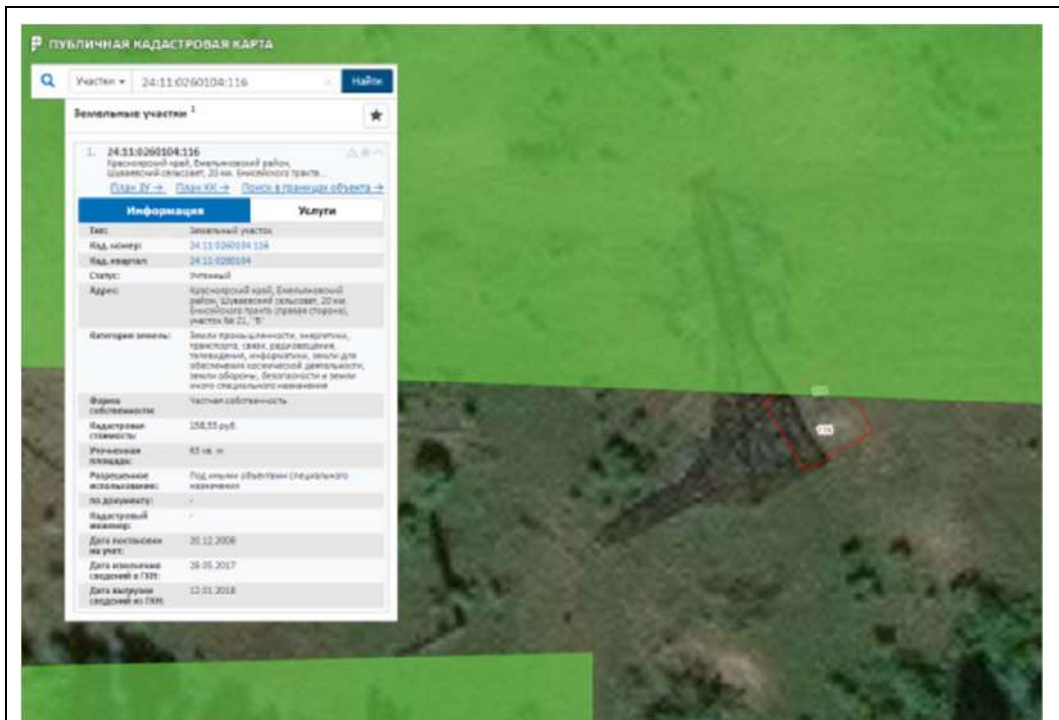


Охранная зона электросетевого хозяйства расположена по краям земельного участка, сооружения ЛЭП отсутствуют, поэтому возможность проезда к участку сохраняется



Охранная зона электросетевого хозяйства проходит по земельному участку, на участке присутствует сооружение ЛЭП, что соответствует целевому назначению участка





Охранная зона электросетевого хозяйства проходит по земельному участку, на участке присутствует сооружение ЛЭП, что соответствует целевому назначению участка



Охранная зона электросетевого хозяйства расположена по краю земельного участка, сооружения ЛЭП отсутствуют, поэтому возможность проезда к участку сохраняется



- «Зоны придорожных полос автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения Красноярского края».

Согласно Постановлению Правительства Красноярского края от 6 апреля 2010 г. N165-п «Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения Красноярского края»<sup>14</sup>, предполагаются следующие ограничения и обязательства в использовании данных охранных зон:

- Собственники, землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков, расположенных в границах придорожных полос автомобильных дорог, имеют право:
  - ✓ осуществлять хозяйственную деятельность на указанных земельных участках с учетом ограничений, установленных законодательством;
  - ✓ возводить на предоставленных им земельных участках объекты, разрешенные законодательством;
  - ✓ получать информацию о проведении ремонта или реконструкции автомобильных дорог.
- Собственники, землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков, расположенных в границах придорожных полос автомобильных дорог, обязаны:
  - ✓ соблюдать правила охраны и режим использования земель в границах придорожных полос, а также нормы санитарной и экологической безопасности;
  - ✓ не допускать нанесения вреда автомобильным дорогам и расположенным на них сооружениям, соблюдать условия эксплуатации автомобильных дорог и безопасности дорожного движения;

<sup>14</sup> <http://zakon-region2.ru/2/198810/>

- ✓ обеспечивать допуск на принадлежащие им земельные участки представителей, уполномоченных осуществлять контроль за использованием земель, а также своевременно исполнять выданные им предписания;
- ✓ после завершения строительства, установки объекта дорожного сервиса в границах придорожной полосы ввести его в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

Согласно данному Постановлению, собственникам и арендаторам не запрещено осуществлять хозяйственную деятельность на указанных земельных участках и возводить на предоставленных им земельных участках объекты, разрешенные законодательством.

Таким образом, данное обременение не учитывается и не влияет на определение рыночной стоимости.

## ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Согласно Заданию на оценку, в рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на здания, сооружения, земельные участки, движимое имущество и транспорт.

## 7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

Как было сказано ранее, объекты недвижимости, входящие в состав Объекта оценки, были разделены на 3 группы объектов:

- Объект №1 — объекты недвижимого имущества: земельные участки, здания и сооружения производственно-складского назначения, расположенные по адресу: Красноярский край, р-н Емельяновский, Шуваевский сельский совет, 20-й км. Енисейского тракта в составе:
  - ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:103, общая площадь 485000 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, р-н Емельяновский, Шуваевский сельский совет, 20-й км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №31;
  - ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:111, общая площадь 92174 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 28, "А";
  - ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:112, общая площадь 50638 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона) участок №28, "Б";
  - ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:114, общая площадь 48 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "А";

- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:115, общая площадь 44 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "Б";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:116, общая площадь 63 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "В";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:117, общая площадь 59 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "Г";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:118, общая площадь 219930 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "Д";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:119, общая площадь 44604 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "Е";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:120, общая площадь 35312 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "Ж";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:121, общая площадь 21367 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "З";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:123, общая площадь 44 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "К";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:124, общая площадь 64 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "Л";
- ✓ Здание, ЗРУ - 10 РП- 220, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:148, общая площадь 71,8 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 20 б;
- ✓ Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:149, общая площадь 563,3 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 20;



- ✓ Здание, РП - 220, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:150, общая площадь 71,5 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 20а;
- ✓ Сооружение - ОРУ - 220, назначение: нежилое, площадь застройки 149,6 кв.м., кадастровый номер 24:11:0260104:151, общая площадь 149,6 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, сооружение 20г;
- ✓ Здание, ГПП - 2 (ОПУ-1), назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:152, общая площадь 212,9 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Крайняя, стр. 18а;
- ✓ Сооружение, отвальное хозяйство - участок захоронения промышленных отходов, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:154, общая площадь 51732,5 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, соор.1;
- ✓ Сооружение, склад мазута, площадь застройки 425 кв.м., кадастровый номер 24:11:0000000:1699, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, участок 21 "Ж", строение №2;
- ✓ Сооружение, воздушная ЛЭП высокого напряжения, назначение: нежилое, протяженность 20200 м, кадастровый номер 24:11:0000000:1871, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта от РП-220 до п/ст Ново- Красноярской №152;
- ✓ Здание станции нейтрализации, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 24:11:0000000:1979, общая площадь 1619,4 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км Енисейского тракта, ул. Румянцева, стр.4е;
- ✓ Сооружение, нежилое здание, площадь застройки 31120,1 кв.м., кадастровый номер 24:11:0000000:1982, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, участок №26, строение № 8;
- ✓ Здание, назначение: нежилое, этажность: 4, кадастровый номер 24:11:0000000:1984, общая площадь 6093 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, стр. 6;
- ✓ Сооружение, производственный корпус стального литья, площадь застройки 128230 кв.м., кадастровый номер 24:11:0000000:1988, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, 20 км Енисейского тракта, стр. 6;

- ✓ Здание, временная котельная, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 24:11:0000000:8964 , общая площадь 504,6 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 15;
  - ✓ Здание, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 24:11:0000000:8965 , общая площадь 577,4 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20-й км Енисейского тракта, ул. Крайняя, строение 18;
  - ✓ Сооружение, объект незавершенного строительства, степень готовности 89%, кадастровый номер 24:11:0000000:15494, общая площадь 1803,9 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, участок 21 "Ж", строен.№1.
- Объект №2 — объекты недвижимого имущества: земельные участки и здания производственно-складского назначения, расположенные по адресу: Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 140 в составе:
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 19:11:040140:2, общая площадь 12016 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 140;
  - ✓ Здание, склад ОМТС, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:28, общая площадь 2943,4 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, р-н Ширинский, с Туим, ул Кирова, д 140;
  - ✓ Здание, проходная, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:29, общая площадь 5,2 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский р-н, с Туим, ул. Кирова, д 140;
  - ✓ Здание, подстанция, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:30, общая площадь 56,1 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, р-н Ширинский, с Туим, ул Кирова, д 140;
  - ✓ Здание, склад, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:53, общая площадь 199,4 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с.Туим, ул.Кирова, д.140, Литера Б.
- Объект №3 — объекты недвижимого имущества: земельные участки и здания производственно-складского назначения, расположенные по адресу: Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 142б в составе:
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 19:11:040140:21, общая площадь 39054 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 142б;
  - ✓ Здание, склад масел и кислот, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 19:11:040140:31, общая площадь 1064,8 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский р-н, с Туим, ул Кирова, д 142Б;

- ✓ Здание трансформаторной, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:50, общая площадь 70,2 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с.Туим, ул.Кирова, д.142Б, Литера В4;
- ✓ Здание трансформаторной, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:51, общая площадь 70,8 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с.Туим, ул.Кирова, д.142Б, Литера В5.

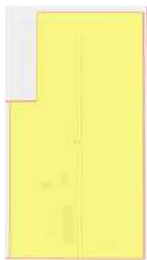

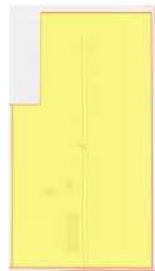
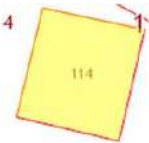
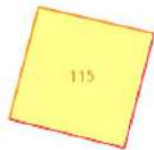
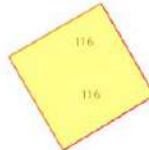


#### ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Описание земельных участков выполнено на основании данных Выписок из ЕГРП об объекте недвижимости, акта осмотра, данных Публичной кадастровой карты <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

Общие сведения по оцениваемым земельным участкам, входящим в состав Объекта оценки, сведены в таблицу 6 далее.

Таблица 6. Описание земельных участков




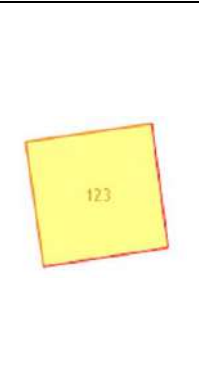
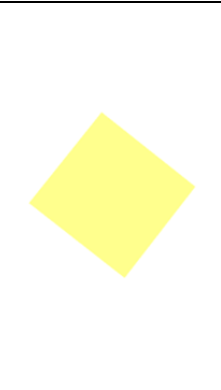
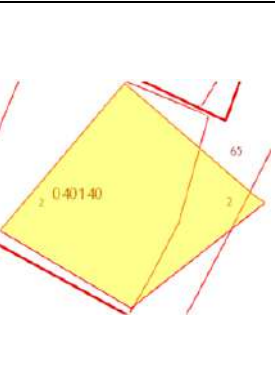
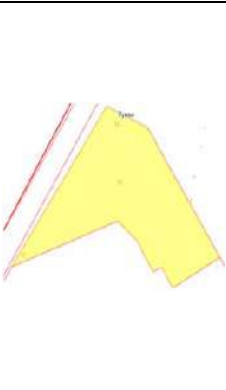
Кадастровый номер земельного участка	24:11:0260104:103	24:11:0260104:111	24:11:0260104:112	24:11:0260104:114	24:11:0260104:115	24:11:0260104:116	24:11:0260104:117	24:11:0260104:118
Местоположение	Красноярский край, р-н Емельяновский, Шуваевский сельский совет, 20-й км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №31	Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 28, "А"	Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона) участок №28, "Б"	Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "А"	Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "Б"	Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "В"	Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "Г"	Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "Д"
Площадь, кв. м	485 000	92 174	50 638	48	44	63	59	219 930
Категория земель	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	для организации полигона утилизации промышленных отходов	под иными объектами специального назначения	для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций и других объектов энергетики; для размещения железнодорожных путей; для установления полос отвода железных дорог	под иными объектами специального назначения	под иными объектами специального назначения	под иными объектами специального назначения	под иными объектами специального назначения	для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций и других объектов энергетики; для размещения железнодорожных путей; для установления полос отвода железных дорог, для размещения автомобильных дорог дорожных сооружений
Кадастровая стоимость, руб. (по данным <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> )	31 015 750,00	231 939,54	127 421,55	120,78	110,72	158,53	148,46	553 414,88
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./ кв. м	63,95	2,52	2,52	2,52	2,52	2,52	2,52	2,52

Кадастровый номер земельного участка	24:11:0260104:103	24:11:0260104:111	24:11:0260104:112	24:11:0260104:114	24:11:0260104:115	24:11:0260104:116	24:11:0260104:117	24:11:0260104:118
Текущее использование	для организации полигона утилизации промышленных отходов	под иными объектами специального назначения	для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций и других объектов энергетики; для размещения железнодорожных путей; для установления полос отвода железных дорог	под иными объектами специального назначения	под иными объектами специального назначения	под иными объектами специального назначения	под иными объектами специального назначения	для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций и других объектов энергетики; для размещения железнодорожных путей; для установления полос отвода железных дорог, для размещения автомобильных дорог дорожных сооружений
Рельеф земельного участка	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Благоустройство земельного участка	застроен	свободен (по участку проходит тепловая магистраль, не принадлежащая должнику)	застроен:	застроен	застроен	застроен	застроен	застроен
План границ земельного участка								
Обременения, ограничения	ипотека, весь объект; электросетевое хозяйство - 6 069 кв.м, 5 580 кв.м; под полосу автомобильных дорог общего пользования - 11 721 кв.м	аренда (в том числе, субаренда); ипотека; автомобильных дорог общего пользования - 17 218 кв.м	аренда (в том числе, субаренда); ипотека; ограничения, предусмотренные статьями 56, 56,1 - 3 177 кв.м; электросетевое хозяйство - 1 709 кв.м; автомобильных дорог общего пользования - 8 006 кв.м	аренда (в том числе, субаренда); ипотека; ограничения, предусмотренные статьями 56, 56,1 - 28 кв.м	аренда (в том числе, субаренда); ипотека	аренда (в том числе, субаренда); ипотека; ограничения, предусмотренные статьями 56, 56,1 - 13 кв.м	аренда (в том числе, субаренда); ипотека; электросетевое хозяйство - 52 кв.м	аренда (в том числе, субаренда); ипотека; электросетевое хозяйство - 19 646 кв.м

Продолжение таблицы

Кадастровый номер земельного участка	24:11:0260104:119	24:11:0260104:120	24:11:0260104:121	24:11:0260104:123	24:11:0260104:124	19:11:040140:2	19:11:040140:21
Местоположение	Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "Е"	Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "Ж"	Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "З"	Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "К"	Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "Л"	Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 140	Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 142б
Площадь, кв. м	44 604	35 312	21 367	44	64	12 016	39 054
Категория земель	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций и других объектов энергетики; для размещения железнодорожных путей; для установления полос отвода железных дорог, для размещения автомобильных дорог дорожных сооружений	для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций и других объектов энергетики; для размещения железнодорожных путей; для установления полос отвода железных дорог, для размещения автомобильных дорог дорожных сооружений	для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций и других объектов энергетики; для размещения железнодорожных путей; для установления полос отвода железных дорог, для размещения автомобильных дорог дорожных сооружений	под иными объектами специального назначения	под иными объектами специального назначения	для размещения производственных зданий	для размещения производственных зданий
Кадастровая стоимость, руб. (по данным <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> )	112 238,06	88 856,39	53 766,27	110,72	161,04	2 937 551,52	2 457 668,22
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./ кв. м	2,52	2,52	2,52	2,52	2,52	244,47	62,93



Кадастровый номер земельного участка	24:11:0260104:119	24:11:0260104:120	24:11:0260104:121	24:11:0260104:123	24:11:0260104:124	19:11:040140:2	19:11:040140:21
Текущее использование	для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций и других объектов энергетики; для размещения железнодорожных путей; для установления полос отвода железных дорог, для размещения автомобильных дорог дорожных сооружений	для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций и других объектов энергетики; для размещения железнодорожных путей; для установления полос отвода железных дорог, для размещения автомобильных дорог дорожных сооружений	для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций и других объектов энергетики; для размещения железнодорожных путей; для установления полос отвода железных дорог, для размещения автомобильных дорог дорожных сооружений	под иными объектами специального назначения	под иными объектами специального назначения	для размещения производственных зданий	для размещения производственных зданий
Рельеф земельного участка	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Благоустройство земельного участка	свободен (по участку проходит тепловая магистраль, не принадлежащая должнику)	застроен	застроен	застроен	застроен	застроен	застроен
План границ земельного участка							
Обременения, ограничения	ипотека, весь объект	ипотека, весь объект	аренда (в том числе, субаренда); ипотека	аренда (в том числе, субаренда); ипотека	аренда (в том числе, субаренда); ипотека	ипотека, весь объект	ипотека, весь объект

Рельеф участков равнинный, без значительных перепадов высот.

В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности. В расчетах Оценщик исходит из предположения об отсутствии каких-либо отрицательных гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

## ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Объекты недвижимости, входящие в состав Объекта оценки, формируют три комплекса.

Следует отметить, что на территории Объектов оценки расположены неотделимые объекты улучшений такие как: система контроля и управления доступом АБК, система пожаротушения и пожарной сигнализации АБК, сооружение (воздушная ЛЭП высокого напряжения), сооружение (отвальное хозяйство — участок захоронения промышленных отходов), что является типичным для объектов такого рода.

- Объект №1 (производственно-складского назначения) — общей площадью 11 667,4 кв.м, который включает в себя:
  - ✓ здание, ЗРУ-10 РП-220, назначение: нежилое, общей площадью 71,8 кв.м;
  - ✓ здание, назначение: нежилое, общей площадью 563,3 кв.м;
  - ✓ здание, РП-220, назначение: нежилое, общей площадью 71,5 кв.м;
  - ✓ сооружение-ОРУ-220, назначение: нежилое, общей площадью 149,6 кв.м;
  - ✓ здание, ГПП-2 (ОПУ-1), назначение: нежилое, общей площадью 212,9 кв.м;
  - ✓ сооружение, склад мазута, общей площадью н/о;
  - ✓ здание станции нейтрализации, назначение: нежилое, общей площадью 1 619,4 кв.м;
  - ✓ сооружение, назначение: нежилое, общей площадью н/о;
  - ✓ здание, назначение: нежилое, общей площадью 6 093 кв.м;
  - ✓ сооружение, производственный корпус стального литья, общей площадью н/о;
  - ✓ здание, временная котельная, назначение: нежилое, общей площадью 504,6 кв.м;
  - ✓ здание, назначение: нежилое, общей площадью 577,4 кв.м;
  - ✓ сооружение, объект незавершенного строительства, степень готовности 89%, общей площадью 1 803,9 кв.м

Описание объектов представлено в таблице ниже.

Таблица 7. Описание объектов недвижимости, входящих в Объект №1<sup>15</sup>

Наименование характеристики	Описание
<b>Нежилое здание ЗРУ-10 РП-220, лит. В44</b>	
Адрес	Красноярский край, Емельяновский район, 20 км Енисейского тракта, ул. Северная, строение 20б
Кадастровый номер	24:11:0260104:148
Назначение	нежилое
Год постройки	1985
Текущее использование	используется
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	71,8
Строительный объем, куб. м	352
Площадь застройки, кв.м	81,9
Техническое состояние	хорошее
Физический износ по данным Технического паспорта, %	20%
<b>Описание конструктивных элементов</b>	
Фундамент	каменный, ленточный
Стены	крупнопанельные
Перекрытия	сборные плиты
Кровля	рулонная
Полы	бетонные
Оконные проемы	н/д
Дверные проемы	металлические
Внутренняя отделка	н/д
Инженерная оснащенность	центральное отопление, центральное электроосвещение
Прочие работы	н/д
<b>Нежилое здание ОПУ-РП-220, лит. В49</b>	
Адрес	Красноярский край, Емельяновский район, 20 км Енисейского тракта, ул. Северная, строение 20
Кадастровый номер	24:11:0260104:149
Назначение	нежилое
Год постройки	1985
Текущее использование	используется
Этажность	1
Общая площадь, кв.м, в т.ч.:	563,3
Строительный объем, куб. м	3 036
Площадь застройки, кв.м	619,5
Техническое состояние	удовлетворительное
Физический износ по данным Технического паспорта, %	20%
<b>Описание конструктивных элементов</b>	
Фундамент	каменный, ленточный
Стены	крупнопанельные
Перегородки	бетонные
Перекрытия	сборные плиты
Кровля	рулонная
Полы	бетонные
Оконные проемы	двойные
Дверные проемы	деревянные
Инженерная оснащенность	центральное отопление, водопровод от центральной сети, центральная канализация, центральное электроосвещение
Прочие работы	н/д
Внутренняя отделка	простая
<b>Нежилое здание РП-220, лит. В43</b>	
Адрес	Красноярский край, Емельяновский район, 20 км Енисейского тракта, ул. Северная, строение 20а
Кадастровый номер	24:11:0260104:150
Назначение	нежилое
Год	1985
Текущее использование	используется
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	71,5
Строительный объем, куб. м	458
Площадь застройки, кв.м	86,8
Техническое состояние	удовлетворительное
Физический износ по данным Технического паспорта, %	20%
<b>Описание конструктивных элементов</b>	
Фундамент	каменный, ленточный
Стены	крупнопанельные
Перегородки	кирпичные

<sup>15</sup> источники информации: технические паспорта; кадастровые паспорта; акт осмотра

Наименование характеристики	Описание
Перекрытия	сборные плиты
Кровля	рулонная
Полы	бетонные
Оконные проемы	двойные
Дверные проемы	металлические
Инженерная оснащенность	центральное отопление, центральное электроосвещение
Прочие работы	н/д
Внутренняя отделка	простая
<b>Сооружение ОРУ-220, № 26-№33</b>	
Адрес	Красноярский край, Емельяновский район, 20 км Енисейского тракта, ул. Северная, сооружение 20г
Кадастровый номер	24:11:0260104:151
Назначение	нежилое
Год	1985
Текущее использование	используется
Этажность	1
Общая площадь, кв.м, в т.ч.:	149,6
Протяженность, м	821,07
Техническое состояние	удовлетворительное
Физический износ по данным Технического паспорта, %	20%
<b>Описание конструктивных элементов</b>	
Фундамент	опоры-железобетонные
<b>Нежилое здание-ГПП - 2 (ОПУ-1), лит. В6</b>	
Адрес	Красноярский край, Емельяновский район, 20 км Енисейского тракта, ул. Крайняя, строение 18а
Кадастровый номер	24:11:0260104:152
Назначение	нежилое
Год постройки	1985
Текущее использование	не используется
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	212,9
Строительный объем, куб. м	1 181
Площадь застройки, кв.м	236,2
Техническое состояние	удовлетворительное
Физический износ по данным Технического паспорта, %	20%
<b>Описание конструктивных элементов</b>	
Фундамент	каменный, ленточный
Стены	крупнопанельные
Перекрытия	сборные плиты
Кровля	рулонная
Полы	бетонные
Оконные проемы	н/д
Дверные проемы	металлические
Внутренняя отделка	н/д
Инженерная оснащенность	центральное отопление, центральное электроосвещение
Прочие работы	н/д
<b>Объект незавершенного строительства (склад мазута), лит. В</b>	
Адрес	Красноярский край, Емельяновский район, 20 км Енисейского тракта, участок 21 «Ж», строение №2
Кадастровый номер	24:11:0000000:1699
Назначение	нежилое
Год начала строительства	1980
Текущее использование	не используется
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	н/д
Строительный объем, куб. м	4 250
Площадь застройки, кв.м	425
Высота, м	10
Техническое состояние	удовлетворительное
Физический износ по данным Технического паспорта (паспорт составлен по состоянию на 10.04.2010), %	60%
Степень готовности по данным Технического паспорта (паспорт составлен по состоянию на 10.04.2010), %	45%
<b>Описание конструктивных элементов</b>	
Фундамент	сплошная монолитная плита
Стены	н/д
Перегородки	н/д
Перекрытия	металлические балки
Кровля	н/д
Полы	н/д
Оконные проемы	н/д

Наименование характеристики	Описание
Дверные проемы	н/д
Прочие работы	колонны стальные, колонны железобетонные
<b>Нежилое здание-здание станции нейтрализации, лит. В23</b>	
Адрес	Красноярский край, Емельяновский район, 20 км Енисейского тракта, ул. Румянцева, строение 4е
Кадастровый номер	24:11:0000000:1979
Назначение	нежилое
Год	1985
Текущее использование	не используется
Этажность	1
Общая площадь, кв.м, в т.ч.:	1 619,4
Строительный объем, куб. м	10 002
Площадь застройки, кв.м	1 254,2
Техническое состояние	удовлетворительное
Физический износ по данным Технического паспорта, %	30%
<b>Описание конструктивных элементов</b>	
Фундамент	ж/б столбчатый
Стены	крупнопанельные
Перегородки	н/д
Перекрытия	сборные плиты
Кровля	рулонная
Полы	бетонные
Оконные проемы	одинарные
Дверные проемы	деревянные
Инженерная оснащенность	центральное водяное (паровое), водопровод от центральной сети, центральная канализация, центральное электроосвещение
Прочие работы	н/д
Внутренняя отделка	простая
<b>Объект незавершенного строительства, лит. Б</b>	
Адрес	Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км Енисейского тракта, участок №26, строение 8
Кадастровый номер	24:11:0000000:1982
Назначение	нежилое
Год постройки	н/д
Текущее использование	не используется
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	н/д
Строительный объем, куб. м	709 372
Площадь застройки, кв.м	31 120,1
Высота, м	25,8/18,0
Техническое состояние	удовлетворительное
Физический износ по данным Технического паспорта (паспорт составлен по состоянию на 03.09.2007), %	14%
Степень готовности по данным Технического паспорта (паспорт составлен по состоянию на 03.09.2007), %	95%
<b>Описание конструктивных элементов</b>	
Фундамент	ж/б столбчатый
Стены	крупнопанельные, металлические
Перекрытия	по металлическим балкам
Кровля	рулонная
Полы	бетонные
Оконные проемы	двойные
Дверные проемы	металлические
Внутренняя отделка	н/д
Инженерная оснащенность	электроосвещение
Прочие работы	н/д
<b>Нежилое здание, лит. В</b>	
Адрес	Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км Енисейского тракта, строение 6
Кадастровый номер	24:11:0000000:1984
Назначение	нежилое
Год постройки	1989
Текущее использование	частично используется (эксплуатируются несколько офисных помещений)
Этажность	4
Общая площадь, кв.м, в т.ч.:	6 093,0
Строительный объем, куб. м	25 465
Площадь застройки, кв.м	2 091,6
Техническое состояние	удовлетворительное
Физический износ по данным Технического паспорта, %	22%

Наименование характеристики	Описание
<b>Описание конструктивных элементов</b>	
Фундамент	ж/б ленточный
Стены	крупнопанельные
Перегородки	кирпичные
Перекрытия	сборные плиты
Кровля	рулонная
Полы	бетонные
Оконные проемы	двойные
Дверные проемы	деревянные
Инженерная оснащенность	центральное электроосвещение
Прочие работы	крыльца, балконы
Внутренняя отделка	простая
<b>Объект незавершенного строительства (производственный корпус стального литья), лит. В4, В5</b>	
Адрес	Красноярский край, Емельяновский район, 20 км Енисейского тракта, строение 6
Кадастровый номер	24:11:0000000:1988
Назначение	нежилое
Год	н/д
Текущее использование	не используется
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	н/д
Строительный объем, куб. м	3 439 000
Площадь застройки, кв.м	128 230
Техническое состояние	удовлетворительное
Физический износ по данным Технического паспорта (паспорт составлен по состоянию на 28.09.2007), %	32%
Степень готовности по данным Технического паспорта (паспорт составлен по состоянию на 28.09.2007), %	83%
<b>Описание конструктивных элементов</b>	
Фундамент	ж/б столбчатый и ленточный
Стены	крупнопанельные, металлические
Перегородки	н/д
Перекрытия	сборные плиты
Кровля	рулонная
Полы	бетонные
Оконные проемы	двойные
Дверные проемы	металлические
Инженерная оснащенность	отсутствуют
Прочие работы	н/д
Внутренняя отделка	н/д
<b>Нежилое здание-временная котельная, В22</b>	
Адрес	Красноярский край, Емельяновский район, 20 км Енисейского тракта, ул. Северная, строение 15
Кадастровый номер	24:11:0000000:8964
Назначение	нежилое
Год	1987
Текущее использование	не используется
Этажность	2
Общая площадь, кв.м, в т.ч.:	504,6
Строительный объем, куб. м	2 870
Площадь застройки, кв.м	438,2
Техническое состояние	удовлетворительное
Физический износ по данным Технического паспорта, %	20%
<b>Описание конструктивных элементов</b>	
Фундамент	каменный, ленточный
Стены	крупнопанельные
Перегородки	крупнопанельные
Перекрытия	сборные плиты
Кровля	рулонная
Полы	бетонные
Оконные проемы	двойные
Дверные проемы	металлические
Инженерная оснащенность	центральное отопление, центральное электроосвещение
Прочие работы	н/д
Внутренняя отделка	простая
<b>Нежилое здание-ГПП - 2 (ЗРУ-10 кВ), лит. В5</b>	
Адрес	Красноярский край, Емельяновский район, 20 км Енисейского тракта, ул. Крайняя, строение 18
Кадастровый номер	24:11:0000000:8965
Назначение	нежилое
Год постройки	1986



Наименование характеристики	Описание
Текущее использование	не используется
Этажность	2
Общая площадь, кв.м	577,4
Строительный объем, куб. м	3 697
Площадь застройки, кв.м	387,1
Техническое состояние	удовлетворительное
Физический износ по данным Технического паспорта, %	20%
<b>Описание конструктивных элементов</b>	
Фундамент	каменный, ленточный
Стены	крупнопанельные
Перекрытия	сборные плиты
Кровля	рулонная
Полы	бетонные
Оконные проемы	н/д
Дверные проемы	металлические
Внутренняя отделка	н/д
Инженерная оснащённость	центральное отопление, центральное электроосвещение
Прочие работы	н/д
<b>Объект незавершенного строительства, лит. В, В1, В2, В</b>	
Адрес	Красноярский край, Емельяновский район, 20 км Енисейского тракта, участок 21 «Ж», строение №1
Кадастровый номер	24:11:0000000:15494
Назначение	нежилое
Год постройки	1980
Текущее использование	не используется
Этажность	н/д
Общая площадь, кв.м	1803,9
Строительный объем, куб. м	42 680
Площадь застройки, кв.м	н/д
Техническое состояние	удовлетворительное
Физический износ по данным Технического паспорта, %	60%
Степень готовности по данным Технического паспорта	89%
<b>Описание конструктивных элементов</b>	
Фундамент	ж/б ленточный
Стены	ж/б, крупнопанельные
Перегородки	бетонные
Перекрытия	сборные плиты
Кровля	рулонная
Полы	бетонные
Оконные проемы	двойные
Дверные проемы	деревянные
Инженерная оснащённость	отсутствуют
Прочие работы	н/д
Внутренняя отделка	н/д

- Объект №2 (складского назначения) — общей площадью 3 204,1 кв.м, который включает в себя:
- ✓ здание, склад ОМТС, назначение: нежилое, общей площадью 2 943,4 кв.м;
  - ✓ здание, проходная, назначение: нежилое, общей площадью 5,2 кв.м;
  - ✓ здание, подстанция, назначение: нежилое, общей площадью 56,1 кв.м;
  - ✓ здание, склад, назначение: нежилое, общей площадью 199,4 кв.м

Описание объектов представлено в таблице ниже.

Таблица 8. Описание объектов недвижимости, входящих в Объект №2<sup>16</sup>

Наименование характеристики	Описание
<b>Нежилое здание, склад ОМТС, лит. В</b>	
Адрес	Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, д. 140
Кадастровый номер	19:11:040140:28
Назначение	нежилое
Год постройки	1987
Текущее использование	не используется
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	2 943,4
Строительный объем, куб. м	н/д
Площадь застройки, кв.м	н/д
Техническое состояние	удовлетворительное
<b>Описание конструктивных элементов</b>	
Фундамент	н/д
Стены	ж/б плиты, кирпич
Перегородки	н/д
Перекрытия	н/д
Кровля	н/д
Полы	н/д
Оконные проемы	н/д
Дверные проемы	н/д
Инженерная оснащённость	водопровод от центральной сети, центральная канализация, центральное электроосвещение
Прочие работы	н/д
<b>Здание, проходная, лит. А</b>	
Адрес	Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, д. 140
Кадастровый номер	19:11:040140:29
Назначение	нежилое
Год постройки	1987
Текущее использование	не используется
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	5,2
Строительный объем, куб. м	н/д
Площадь застройки, кв.м	н/д
Техническое состояние	удовлетворительное
<b>Описание конструктивных элементов</b>	
Фундамент	н/д
Стены	бетон, проф. лист (металлический)
Перегородки	н/д
Перекрытия	н/д
Кровля	н/д
Полы	н/д
Оконные проемы	н/д
Дверные проемы	н/д
Инженерная оснащённость	электроосвещение
Прочие работы	н/д
<b>Здание, подстанция, лит. В1</b>	
Адрес	Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, д. 140
Кадастровый номер	19:11:040140:30
Назначение	нежилое
Год	1987
Текущее использование	используется
Этажность	1
Общая площадь, кв.м, в т.ч.:	56,1
Строительный объем, куб. м	н/д
Площадь застройки, кв.м	н/д
Техническое состояние	удовлетворительное
<b>Описание конструктивных элементов</b>	
Фундамент	н/д
Стены	ж/б плиты
Перегородки	н/д
Перекрытия	н/д
Кровля	н/д
Полы	н/д
Оконные проемы	н/д
Дверные проемы	н/д
Инженерная оснащённость	электроосвещение

<sup>16</sup> источники информации: выписки из ЕГРН, справки ЗАО «ЧЕК-СУ.ВК», акт осмотра

Наименование характеристики	Описание
Прочие работы	н/д
Дополнительное оборудование	н/д
<b>Здание, склад, лит. Б</b>	
Адрес	Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, д. 140
Кадастровый номер	19:11:040140:53
Назначение	нежилое
Год	1987
Текущее использование	не используется
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	199,4
Строительный объем, куб. м	н/д
Площадь застройки, кв.м	н/д
Техническое состояние	хорошее
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	н/д
Стены	б/блоки, б/плиты
Перегородки	н/д
Перекрытия	н/д
Кровля	н/д
Полы	н/д
Оконные проемы	н/д
Дверные проемы	н/д
Инженерная оснащенность	электроосвещение
Прочие работы	н/д

- Объект №3 (складского назначения) — общей площадью 1 205,8 кв.м, который включает в себя:
  - ✓ здание, склад, масел и кислот, назначение: нежилое, общей площадью 1 064,8 кв.м;
  - ✓ здание трансформаторной, назначение: нежилое, общей площадью 70,2 кв.м;
  - ✓ здание трансформаторной, назначение: нежилое, общей площадью 70,8 кв.м.

Описание объектов представлено в таблице ниже.

Таблица 9. Описание объектов недвижимости, входящих в Объект №3<sup>17</sup>

Наименование характеристики	Описание
<b>Здание, склад масел и кислот, лит. Б</b>	
Адрес	Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, д. 142Б
Кадастровый номер	19:11:040140:31
Назначение	нежилое
Год постройки	1987
Текущее использование	не используется
Этажность	2
Общая площадь, кв.м	1 064,8
Строительный объем, куб. м	н/д
Площадь застройки, кв.м	н/д
Техническое состояние	удовлетворительное
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	н/д
Стены	ж/б плиты, кирпич
Перегородки	н/д
Перекрытия	н/д
Кровля	н/д
Полы	н/д
Оконные проемы	н/д
Дверные проемы	н/д
Инженерная оснащенность	отсутствуют (на консервации)
Прочие работы	н/д
<b>Здание трансформаторной, лит. Б4</b>	
Адрес	Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, д. 142Б
Кадастровый номер	19:11:040140:50
Назначение	нежилое

<sup>17</sup> источники информации: выписки из ЕГРН, справки ЗАО «ЧЕК-СУ.ВК», акт осмотра

Наименование характеристики	Описание
Год постройки	1987
Текущее использование	не используется
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	70,2
Строительный объем, куб. м	н/д
Площадь застройки, кв.м	н/д
Техническое состояние	удовлетворительное
<b>Описание конструктивных элементов</b>	
Фундамент	н/д
Стены	ж/б плиты
Перегородки	н/д
Перекрытия	н/д
Кровля	н/д
Полы	н/д
Оконные проемы	н/д
Дверные проемы	н/д
Инженерная оснащённость	отсутствуют (на консервации)
Прочие работы	н/д
<b>Здание трансформаторной, лит. Б5</b>	
Адрес	Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, д. 142Б
Кадастровый номер	19:11:040140:51
Назначение	нежилое
Год	1987
Текущее использование	не используется
Этажность	1
Общая площадь, кв.м, в т.ч.:	70,8
Строительный объем, куб. м	н/д
Площадь застройки, кв.м	н/д
Техническое состояние	удовлетворительное
<b>Описание конструктивных элементов</b>	
Фундамент	н/д
Стены	ж/б плиты, кирпич
Перегородки	н/д
Перекрытия	н/д
Кровля	н/д
Полы	н/д
Оконные проемы	н/д
Дверные проемы	н/д
Инженерная оснащённость	отсутствуют (на консервации)
Прочие работы	н/д
Дополнительное оборудование	н/д

Объемно-планировочные и конструктивные решения рассматриваемых объектов соответствуют требованиям, предъявляемым к объектам аналогичного назначения.

Поскольку данных о проведении технической экспертизы элементов конструкций и состояния оцениваемых объектов Оценщик не имеет, было сделано предположение об отсутствии каких-либо скрытых дефектов конструкций, значительно влияющих на стоимость Объекта оценки.

Внешний вид Объекта оценки представлен на фотографиях в конце текущего раздела Отчета.

## СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

Сведения о балансовой стоимости представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

### 7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- Объекты недвижимости, входящие в состав Объекта оценки, формируют три комплекса:
  - Объект №1 (производственно-складского назначения) — общей площадью 11 667,4 кв.м, который включает в себя:
    - ✓ здание, ЗРУ-10 РП-220, назначение: нежилое, общей площадью 71,8 кв.м;
    - ✓ здание, назначение: нежилое, общей площадью 563,3 кв.м;
    - ✓ здание, РП-220, назначение: нежилое, общей площадью 71,5 кв.м;
    - ✓ сооружение-ОРУ-220, назначение: нежилое, общей площадью 149,6 кв.м;
    - ✓ здание, ГПП-2 (ОПУ-1), назначение: нежилое, общей площадью 212,9 кв.м;
    - ✓ сооружение, склад мазута, общей площадью н/о;
    - ✓ здание станции нейтрализации, назначение: нежилое, общей площадью 1 619,4 кв.м;
    - ✓ сооружение, назначение: нежилое, общей площадью н/о;
    - ✓ здание, назначение: нежилое, общей площадью 6 093 кв.м;
    - ✓ сооружение, производственный корпус стального литья, общей площадью н/о;
    - ✓ здание, временная котельная, назначение: нежилое, общей площадью 504,6 кв.м;
    - ✓ здание, назначение: нежилое, общей площадью 577,4 кв.м;
    - ✓ сооружение, объект незавершенного строительства, степень готовности 89%, общей площадью 1 803,9 кв.м;
    - ✓ земельные участки, совокупной площадью 949 347 кв.м (кадастровые номера участков см. согласно Приложению №2 к Договору на оказание услуг по проведению оценки №03/04/18-1 СМ от 27.04.2018).
  - Объект №2 (складского назначения) — общей площадью 3 204,1 кв.м, который включает в себя:
    - ✓ здание, склад ОМТС, назначение: нежилое, общей площадью 2 943,4 кв.м;
    - ✓ здание, проходная, назначение: нежилое, общей площадью 5,2 кв.м;
    - ✓ здание, подстанция, назначение: нежилое, общей площадью 56,1 кв.м;
    - ✓ здание, склад, назначение: нежилое, общей площадью 199,4 кв.м;
    - ✓ земельный участок, площадью 12 016 кв.м (кадастровый номер участка: 19:11:040140:2).
  - Объект №3 (складского назначения) — общей площадью 1 205,8 кв.м, который включает в себя:
    - ✓ здание, склад, масел и кислот, назначение: нежилое, общей площадью 1 064,8 кв.м;

- ✓ здание трансформаторной, назначение: нежилое, общей площадью 70,2 кв.м;
  - ✓ здание трансформаторной, назначение: нежилое, общей площадью 70,8 кв.м;
  - ✓ земельный участок, площадью 39 054 кв.м (кадастровый номер участка: 19:11:040140:21.
- ❑ Объект оценки расположен по адресам: Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км Енисейского тракта; Республика Хакасия, Ширинский район, с Туим.
  - ❑ Подъезд к Объекту №1 осуществляется с Енисейского тракта, к Объектам №№2-3 — с ул. Кирова. Покрытие дорожного полотна — асфальт и грунт, состояние — удовлетворительное.
  - ❑ Интенсивность транспортных и пешеходных потоков — низкая.
  - ❑ Земельные участки относятся к категории земель — земли населенных пунктов и землям промышленности; разрешенное использование — для размещения промышленных объектов, под иные объекты специального назначения, для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций и других объектов энергетики; для размещения железнодорожных путей; для установления полос отвода железных дорог и тд<sup>18</sup>.
  - ❑ Техническое состояние Объектов №№1-3 — удовлетворительное.
  - ❑ Объемно-планировочные и конструктивные решения (планировка помещений, высота потолков, этажность, характеристика входа и окон, обеспеченность необходимыми инженерными коммуникациями, состояние/уровень внутренней отделки и пр.) благоприятствуют использованию Объекта оценки в соответствии с его текущим использованием.

С учетом вышеизложенного, Объект оценки можно позиционировать в сегменте объектов недвижимости производственно-складского назначения с сопутствующей административно-бытовой функцией.

## 7.6. ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

---

Движимое имущество включает в себя:

- ❑ транспортные средства, спецтехнику;
- ❑ электротехническое оборудование.

### ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

- ❑ Справка о движимом имуществе ЗАО «ЧЕК-СУ.ВК».
- ❑ Свидетельства о регистрации ТС.

### КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ЕГО ЭЛЕМЕНТОВ

Перечень объектов движимого имущества, а также дополнительная информация представлены в таблице далее.

---

<sup>18</sup> см. гл. 7.4 Настоящего Отчета



Таблица 10. Перечень движимого имущества

№ п/п	Гос. рег. № / Зав. №	Инв. №	Марка, модель	Год выпуска	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Техническое состояние	Пробег / наработка, тыс. км / моточасы
1	0231E H19	334	Автокран КС-55713-3К"Клинцы" на шасси УРАЛ-5557	2010	3 898 305,08	требует мелкого ремонта	44
2	H624E K19	293	Автомобиль бортовой на шасси Урал 4320-1951-40, с краном манипулятором ИМ-240	2009	2 760 977,78	требует мелкого ремонта	9
3	B668EA 124	408	Автокран КС-55729-1В «Галичанин» на шасси КАМАЗ 6540	2011	5 001 800,00	требует мелкого ремонта	6
4	A173EO 19	329	Автотопливозаправщик АТЗ-9 на шасси Урал 5557	2010	1 870 338,98	требует мелкого ремонта	1
5	v157ep 19	393	Грузовая цистерна 4615-10 (АЦПТ-8,0 94615-10)	2010	2 139 830,51	требует мелкого ремонта	н/д
6	B543EA 124	392	Бортовой автомобиль Урал 4320 с КМУ ИМ-150 (УСТ54532 D)	2011	2 507 203,39	требует мелкого ремонта	78
7	AV9000	400	Полуприцеп с бортовой платформой, марка НЕФАЗ 9334-10 (ПП-93344-20-05)	2011	652 786,44	требует мелкого ремонта	н/д
8	0235E H19	319	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80351720	2010	2 064 406,78	требует мелкого ремонта	н/д
9	0232E H19	320	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80359462	2010	2 064 406,78	требует мелкого ремонта	н/д
10	0234E H19	321	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80360241	2010	2 064 406,78	требует мелкого ремонта	н/д
11	0233E H19	322	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80361563	2010	2 064 406,78	требует мелкого ремонта	н/д
12	0236E H19	323	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80362914	2010	2 064 406,78	требует мелкого ремонта	н/д
13	B556EA 124	396	Самосвал КРАЗ 65055-0000054-02 шасси А0812666	2010	2 106 779,66	требует мелкого ремонта	н/д
14	B552EA 124	394	Самосвал КРАЗ 65055-0000054-02 шасси В0812721	2011	2 106 779,66	требует мелкого ремонта	н/д
15	B665EA 124	397	Самосвал КРАЗ 65055-0000064-02 шасси В0811778	2010	2 233 898,31	требует мелкого ремонта	н/д
16	B666EA 124	395	Самосвал КРАЗ 65055-0000064-02 шасси В0813936	2011	2 233 898,31	требует мелкого ремонта	н/д
17	B158EP 19	399	Тягач УРАЛ 44202-0311-41	2011	1 561 422,03	требует мелкого ремонта	38
18	PX 7913	301	АТС-59Г (артиллерийский тягач средний), 84АН0586 БЛ	1984	818 571,55	требует мелкого ремонта	н/д
19	XK 2932	406	Погрузчик фронтальный HYUNDAI HL780-7A	2010	7 416 209,00	требует мелкого ремонта	н/д
20	PX 2327	330	Трактор гусеничный Агромаш-90ТГ 2007А	2010	1 415 254,24	требует мелкого ремонта	н/д
21	XK 2270	388	Трактор Т20.01КБР-1	2011	7 334 212,71	требует мелкого ремонта	н/д
22	PX2326	371	Трактор трелевочный ТТ-4М-07	2009	2 662 440,68	требует мелкого ремонта	н/д
23	XA 0295	414	Экскаватор гусеничный Caterpillar, модель CAT-385C FS	2011	30 169 443,25	требует мелкого ремонта	н/д
24	px4838	344	Экскаватор гусеничный Hyundai R250LC-7 с гидромолотом	2010	4 409 322,03	требует мелкого ремонта	н/д
25	xk2933	407	Экскаватор гусеничный HYUNDAI R250LC-7	2011	4 517 452,75	требует мелкого ремонта	н/д
26		317	Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2	см. таблицу далее	107 627 118,64	см. таблицу далее	-
27		328	Комплекс смонтированного оборудования РП-220кВ	см. таблицу далее	305 932 203,39	см. таблицу далее	-
			Итого:		511 698 282,29		

Главная понизительная подстанция, сокращенно ГПП — это подстанция рассчитанная на входное напряжение от 35 до 220 кВ, которая получает питание напрямую от районной энергетической системы, и распределяет электрическую энергию по предприятию, но уже при сильно пониженном напряжении.

Таблица 11. Состав объекта «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2»

№	Наименование	Кол-во	Год выпуска	Техническое состояние
1	Аккумулятор СК-6	1	1987	требуется мелкого ремонта
2	Аккумуляторная на батареях СК-6 (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
3	Выключатель масляный МГУ-20 с разъединителем РНДЗ-10-1000 (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	требуется мелкого ремонта
4	Выключатель масляный МГУ-20 с разъединителем РНДЗ-10-1000 (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	требуется мелкого ремонта
5	Выпрямительное устройства ВАЗП-380/260-40/60 щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
6	Выпрямительное устройства ВАЗП-3 80/260-40/60 щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
7	Комплект распред. устройство РП-3	1	1987	требуется мелкого ремонта
8	Оборудование ОРУ 220кВ:			
8,1	Разъединитель РНДЗ-2-220-1000 (ОРУ-220кВ)	2	1987	требуется мелкого ремонта
8,2	Короткозамыкатель КЗ-220	2	1987	требуется мелкого ремонта
8,3	Разрядник РВС-220	6	1987	требуется мелкого ремонта
8,4	Отделитель ОД-220	2	1987	требуется мелкого ремонта
8,5	Трансформатор ТМ-400/10/0,4 (ОРУ-220кВ) (ТСН-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
9	Оборудование ОРУ 35кВ	1	1987	требуется мелкого ремонта
10	Панель автоматики ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
11	Панель автоматики ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
12	Панель автоматики и выходные реле 1В-3Т, 4Т трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
13	Панель автоматики и выходные реле 1В-3Т, 4Т трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
14	Панель автоматики и выходные реле защит В -1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
15	Панель автоматики и выходные реле защит В -1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
16	Панель автоматики и защиты секционных выключателей (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
17	Панель ввода щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
18	Панель ввода щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
19	Панель ввода щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
20	Панель защиты ввода 1В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
21	Панель защиты ввода 1В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
22	Панель защиты ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
23	Панель защиты ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
24	Панель защиты и автоматики трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
25	Панель защиты и автоматики трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
26	Панель защиты трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
27	Панель защиты трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
28	Панель защиты трансформатора 3Т и 4Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
29	Панель защиты трансформатора 3Т и 4Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
30	Панель оперативных цепей блокировки (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
31	Панель отходящих линий щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
32	Панель отходящих линий щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
33	Панель отходящих линий щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
34	Панель отходящих линий щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
35	Панель охлаждения трансформатора 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
36	Панель охлаждения трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
37	Панель передачи отключающего импульса (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
38	Панель передачи отключающего импульса (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
39	Панель регулирования напряжения трансформатора 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
40	Панель регулирования напряжения трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
41	Панель секционной связи щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
42	Панель счётчиков активной и реактивной энергии (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
43	Панель управления секционных выключателей (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
44	Панель управления трансформатором 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
45	Панель управления трансформатором 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
46	Панель управления трансформатором 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
47	Панель управления трансформатором 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
48	Панель центральной сигнализации (ОПУ-1)	1	1987	требуется мелкого ремонта
49	Реактор РБГ-10-1600 (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	требуется мелкого ремонта
50	Реактор РБГ-10-1600 (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	требуется мелкого ремонта
51	Трансформатор ТРДН 63000/220/35 №1	1	1987	требуется мелкого ремонта
52	Трансформатор ТРДН 63000/220/35 №2	1	1987	требуется мелкого ремонта
53	Трансформатор ТРДЦН 63000/220/10 №3	1	1987	требуется мелкого ремонта
54	Трансформатор ТРДЦН 63000/220/10 №4	1	1987	требуется мелкого ремонта
55	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	требуется мелкого ремонта
56	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	требуется мелкого ремонта
57	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	требуется мелкого ремонта
58	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	требуется мелкого ремонта
59	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	требуется мелкого ремонта
60	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	требуется мелкого ремонта
61	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	требуется мелкого ремонта
62	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	требуется мелкого ремонта
63	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	требуется мелкого ремонта
64	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	требуется мелкого ремонта
65	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	требуется мелкого ремонта
66	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	требуется мелкого ремонта
67	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	требуется мелкого ремонта
68	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с трансформатором напряжения НТМИ-10 кВ (ЗРУ-	1	1987	требуется мелкого ремонта

Таблица 11. Состав объекта «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2»

№	Наименование	Кол-во	Год выпуска	Техническое состояние
	10 кВ)			
69	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с трансформатором напряжения НТМИ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	требуется мелкий ремонт
70	Ячейка КМ-1Ф с разъединителем (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	требуется мелкий ремонт

Таблица 12. Состав объекта «Комплекс смонтированного оборудования РП-220кВ»

№	Наименование	Кол-во	Год выпуска	Техническое состояние
<b>1.</b>	<b>Подстанция 220кВ РП КТМЭ (ПС-№165)</b>			
1.1.	Ячейка 220кВ (Д-161)	1	1987	требуется мелкий ремонт
1.2.	Ячейка 220кВ (Д-162)	1	1987	требуется мелкий ремонт
1.3.	Ячейка 220кВ (Д-163)	1	1987	требуется мелкий ремонт
1.4.	Ячейка 220кВ (Д-164)	1	1987	требуется мелкий ремонт
1.5.	Ячейка 220кВ (ШСВ)	1	1987	требуется мелкий ремонт
1.6.	Ячейка 220кВ (ОВ)	1	1987	требуется мелкий ремонт
1.7.	Разъединители 220кВ РНДЗ-2-220/1000 3-х полюсный	16	1987	требуется мелкий ремонт
1.8.	Разъединители 220кВ РНДЗ-16-220/1000 1-а полюсный	21	1987	требуется мелкий ремонт
1.9.1.	Выключатель 220кВ 3-х полюсный масляный У220/2000	1	1987	требуется мелкий ремонт
1.9.2.	Выключатель 220кВ 3-х полюсный масляный У220/2000	1	1987	требуется мелкий ремонт
1.9.3.	Выключатель 220кВ 3-х полюсный масляный У220/2000 (Заменен на выключатель 220кВ маломасляный ВМТ220/2000/25	1	1987	требуется мелкий ремонт
1.10.1	Выключатель 220кВ маломасляный ВМТ220/2000/25	1	1987	требуется мелкий ремонт
1.10.2	Выключатель 220кВ маломасляный ВМТ220/2000/25 (замена на выключатель элегазовый баковый на класс напряжения 220 кВ типа ЗАР1ДТ-245/ЕК трехполюсный комплект)	1	2015	не требует ремонта
1.11.	Выключатель 220кВ элегазовый баковый со встроенными трансформаторами тика типа ЗАР1ДТ-245/ЕК	1	2015	не требует ремонта
1.12.	Отпайка от воздушной линии 220кВ Д-163 до ГПП-2 проводом АС-240	0,4 км.	1987	требуется мелкий ремонт
1.13.	Разрядник 220кВ РВС-220кВ	6	1987	требуется мелкий ремонт
1.14.	Трансформатор напряжения однофазный НКФ-220	7	1987	требуется мелкий ремонт
1.15.	Заградитель 220кВ ВЗ-100	3	1987	требуется мелкий ремонт
1.16.	Конденсатор связи СКМ-100/3	6	1987	требуется мелкий ремонт
1.17.	Ошиновка гибкая 220кВ 2*АС-240	1,08 км.	1987	требуется мелкий ремонт
1.18.	Трансформатор тока 220кВ ТФЗМ-220	6	1987	требуется мелкий ремонт
1.19.	Щит постоянного тока (ЩПТ)	2 панели	1987	требуется мелкий ремонт
1.20.	Щит собственных нужд	2 панели	1987	требуется мелкий ремонт
1.21.	Аккумуляторная батарея ТБ-350	1	1987	требуется мелкий ремонт
1.22.	Бак металлический 50 куб.м.	2	1987	требуется мелкий ремонт
1.23.	Выпрямительное устройство ВАЗП-220	2	1987	требуется мелкий ремонт
1.24.	Компрессор 2ВУ-1	1	1987	требуется мелкий ремонт
1.25.	Компрессор АВШ-1,5	1	1987	требуется мелкий ремонт
1.26.	Компрессор ВШ-1,5 РП-220	1	1987	требуется мелкий ремонт
1.27.	Компрессор ЭВШ -0,63/45	1	1987	требуется мелкий ремонт
1.28.	Осциллограф Н13 РП-220	1	1987	требуется мелкий ремонт
1.29.	Осциллограф Н313 РП-220	1	1987	требуется мелкий ремонт
1.30.	Панели управления защиты	36	1987	требуется мелкий ремонт
1.31.	Таль ручная	1	1987	требуется мелкий ремонт
1.32.	Шкаф металлический	7	1987	требуется мелкий ремонт
1.33.	Дистиллятор ДЭ-4	1	1987	требуется мелкий ремонт
1.34.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до компрессора АВШ-1,5	0,095 км	1987	требуется мелкий ремонт
1.35.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до компрессора 2ВУ-1	0,190 км	1987	требуется мелкий ремонт
1.36.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до компрессора ВШ-1,5	0,105 км	1987	требуется мелкий ремонт
1.37.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до шкафов обогрева ОРУ-220кВ	0,28 км	1987	требуется мелкий ремонт
1.38.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до ящиков зажимов ОРУ-220кВ	0,28 км	1987	требуется мелкий ремонт
1.39.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до ВАЗП-220 №1 и №2	0,08 км	1987	требуется мелкий ремонт
1.40.	Кабельная линия 0,4кВ от ящиков зажимов ОРУ-220кВ до приводов разъединителей	1,64 км	1987	требуется мелкий ремонт
<b>2.</b>	<b>Подстанция 110 кВ СН РП КТМЭ (ПС-№164)</b>			
2.1.	Ячейка высоковольтная 110кВ С-235 2Т	1	1987	требуется мелкий ремонт
2.2.	Ячейка высоковольтная 110кВ С-226/236 1Т	1	1987	требуется мелкий ремонт
2.3.	Разъединитель линейный РНДЗ-2-110/1000	2	1987	требуется мелкий ремонт
2.4.	Разъединитель секционный РНДЗ-16-110/1000	2	1987	требуется мелкий ремонт
2.5.	Отделитель ЛД-110/1000	2	1987	требуется мелкий ремонт
2.6.	Короткозамыкатель КЗ-110	2	1987	требуется мелкий ремонт
2.7.	Разрядник 110кВ РВС-110кВ	6	1987	требуется мелкий ремонт
2.8.	Трансформатор ТМН-2500/110/10 (1Т)	1	1987	требуется мелкий ремонт

Таблица 11. Состав объекта «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2»

№	Наименование	Кол-во	Год выпуска	Техническое состояние
2.9.	Трансформатор ТМН-2500/110/10 (2Т)	1	1987	требует мелкого ремонта
2.10.	Трансформатор ТМ-630/10/0,4 ТСН-3	1	1987	требует мелкого ремонта
2.11.	Трансформатор ТМЗ-63/10/0,4 ТСН-1	1	1987	требует мелкого ремонта
2.12.	Трансформатор ТМЗ-63/10/0,4 ТСН-2	1	1987	требует мелкого ремонта
2.13.	Трансформатор ТМ-630/10/0,4 ТСН-4	1	1987	требует мелкого ремонта
2.14.	Ячейка КРУ К-ХП с масляным выключателем ВМПД-10кВ 630	5	1987	требует мелкого ремонта
2.15.	Ячейка КРУ К-ХП с силовым трансформатором ТМЗ-63/10/0,4	2	1987	требует мелкого ремонта
2.16.	Ячейка КРУ К-ХП с трансформатором напряжения НАМИТ-10кВ	2	1987	требует мелкого ремонта
2.17.	Ячейка КРУ К-ХП с разъединителем РВ-10кВ	1	1987	требует мелкого ремонта
2.18.	Кабельные линии 10кВ от яч. 3 до ТСН-3	0,72 км	1987	требует мелкого ремонта
2.19.	Кабельные линии 10кВ от яч. 4 до ТСН-4	0,72 км	1987	требует мелкого ремонта
2.20.	Отпайка от воздушной линии 10кВ фидера ТПГ5-1 опоры №1-7 до яч. 9 ЗРУ-10кВ ПС 110кВ СН РП КТМЭ	0,21 км	1987	требует мелкого ремонта
2.21.	Отпайка от опоры ВЛ 110кВ С-235 до линейного разъединителя ЛР С-235 оборудования ПС 110кВ СН РП КТМЭ	0,045 км	1987	требует мелкого ремонта
2.22.	Отпайка от опоры ВЛ 110кВ С-226/236 до линейного разъединителя ЛР С-236 оборудования ПС 110кВ СН РП КТМЭ	0,045 км	1987	требует мелкого ремонта

Выводы о техническом состоянии движимого имущества были сделаны на основе информации, предоставленной Заказчиком (подробнее см. в таблице выше).

### 7.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

	
ФОТО № 1. Общий вид территории Объекта № 1	ФОТО № 2. Общий вид территории Объекта № 1
	
ФОТО № 3. Внешний вид здания станции нейтрализации, входящего в состав Объекта № 1	ФОТО № 4. Внешний вид сооружения, склада мазута, входящего в состав Объекта № 1





ФОТО № 5. Внешний вид сооружения, нежилого здания, входящего в состав Объекта № 1



ФОТО № 6. Внутренний вид сооружения, нежилого здания, входящего в состав Объекта № 1



ФОТО № 7. Внешний вид здания, входящего в состав Объекта №1



ФОТО № 8. Внешний вид сооружения, объекта незавершенного строительства, степень готовности 89%, входящего в состав Объекта №1



ФОТО № 9. Внешний вид здания административного корпуса, входящего в состав Объекта №1



ФОТО № 10. Внешний вид сооружения, производственного корпуса стального литья, входящего в состав Объекта №1



ФОТО № 11. Внешний вид сооружения, производственного корпуса стального литья, входящего в состав Объекта №1



ФОТО № 12. Внешний вид сооружения, производственного корпуса стального литья, входящего в состав Объекта №1





ФОТО № 13. Внешний вид сооружения, производственного корпуса стального литья, входящего в состав Объекта №1



ФОТО № 14. Внешний вид сооружения, производственного корпуса стального литья, входящего в состав Объекта №1



ФОТО № 15. Внешний вид здания ГПП-2, входящего в состав Объекта №1



ФОТО № 16. Внешний вид здания РП-220, входящего в состав Объекта №1



ФОТО № 17. Внутренний вид здания РП-220, входящего в состав Объекта №1



ФОТО № 18. Внутренний вид здания, склада ОМТС, входящего в состав Объекта №2



ФОТО № 19. Внутренний вид здания, подстанции, входящего в состав Объекта №2



ФОТО № 20. Внешний вид здания, склада, входящего в состав Объекта №2





ФОТО № 21. Внешний вид здания, проходной, входящего в состав Объекта №2



ФОТО № 22. Внешний вид здания, склада масел и кислот, входящего в состав Объекта №3



ФОТО № 23. Внутренний вид здания, склада масел и кислот, входящего в состав Объекта №3



ФОТО № 24. Внешний вид здания трансформаторной, входящего в состав Объекта №3



ФОТО № 25. Внешний вид здания трансформаторной, входящего в состав Объекта №3



ФОТО № 26. Общий вид территории Объекта №3



ФОТО № 27. Общий вид территории Объекта №2



ФОТО № 28. Общий вид территории Объекта №2



	
<p>ФОТО № 29. Автокран КС-55713-3К "Клинцы" на шасси УРАЛ-5557</p>	<p>ФОТО № 30. Автомобиль бортовой на шасси Урал 4320-1951-40, с краном манипулятором ИМ-240</p>
	
<p>ФОТО № 31. Автокран КС-55729-1В «Галичанин» на шасси КАМАЗ 6540</p>	<p>ФОТО № 32. Автотопливозаправщик АТЗ-9 на шасси Урал 5557</p>
	
<p>ФОТО № 33. Грузовая цистерна 4615-10 (АЦПТ-8,0 94615-10)</p>	<p>ФОТО № 34. Бортовой автомобиль Урал 4320 с КМУ ИМ-150 (УСТ54532 D)</p>
	
<p>ФОТО № 35. Полуприцеп с бортовой платформой, марка НЕФАЗ 9334-10 (ПП-93344-20-05)</p>	<p>ФОТО № 36. Самосвал КрАЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80351720</p>
	
<p>ФОТО № 37. Самосвал КрАЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80359462</p>	<p>ФОТО № 38. Самосвал КрАЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80360241</p>

	
<p>ФОТО № 39. Самосвал КрАЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80361563</p>	<p>ФОТО № 40. Самосвал КрАЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80362914</p>
	
<p>ФОТО № 41. Самосвал КРАЗ 65055-0000054-02 шасси А0812666</p>	<p>ФОТО № 42. Самосвал КРАЗ 65055-0000054-02 шасси В0812721</p>
	
<p>ФОТО № 43. Самосвал КРАЗ 65055-0000064-02 шасси В0811778</p>	<p>ФОТО № 44. Самосвал КРАЗ 65055-0000064-02 шасси В0813936</p>
	
<p>ФОТО № 45. Тягач УРАЛ 44202-0311-41</p>	<p>ФОТО № 46. АТС-59Г (артиллерийский тягач средний), 84АН0586 БЛ</p>
	
<p>ФОТО № 47. Погрузчик фронтальный HYUNDAI HL780-7A</p>	<p>ФОТО № 48. Трактор гусеничный Агромаш-90ТГ 2007А</p>



	
<p>ФОТО № 49. Трактор Т20.01КБР-1</p>	<p>ФОТО № 50. Трактор трелевочный ТТ-4М-07</p>
	
<p>ФОТО № 51. Экскаватор гусеничный Caterpillar, модель CAT-385C FS</p>	<p>ФОТО № 52. Экскаватор гусеничный Hyundai R250LC-7 с гидромолотом</p>
	
<p>ФОТО № 53. Экскаватор гусеничный HYUNDAI R250LC-7</p>	<p>ФОТО № 54. Комплекс смонтированного оборудования РП-220кВ</p>
	
<p>ФОТО № 55. Комплекс смонтированного оборудования РП-220кВ</p>	<p>ФОТО № 56. Комплекс смонтированного оборудования РП-220кВ</p>
	
<p>ФОТО № 57. Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2</p>	<p>ФОТО № 58. Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2</p>
	
<p>ФОТО № 59. Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2</p>	<p>ФОТО № 60. Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2</p>

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

### 8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

#### АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ — МАРТ 2018 ГОДА

Таблица 13. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатели	Март 2018г.	В % к		I квар-тал 2018г. в % к I квар-талу 2017г.	Справочно		
		марту 2017г.	февралю 2018г.		март 2017г. в % к		I квар-тал 2017г. в % к I квар-талу 2016г.
					марту 2016г.	февралю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	92037,2 <sup>1)</sup>	101,5 <sup>2)</sup>			99,8 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,4	113,5	101,3	100,9	114,7	100,3
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		101,0	112,1	101,9	100,8	112,7	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	269,8	102,7	143,6	102,6	101,4	143,4	100,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	481,7	106,7	111,8	103,3	104,0	106,9	105,3
в том числе железнодорожного транспорта	224,3	104,2	114,0	104,6	108,6	113,6	107,4
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд. рублей	131,7	94,9	98,9	97,6	97,8	101,9	97,2
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2461,1	102,0	108,4	102,2	100,0	108,3	98,4
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	751,8	100,0	103,4	101,4	100,1	104,9	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	50,2 <sup>5)</sup>	121,6 <sup>6)</sup>	100,8 <sup>7)</sup>	124,4 <sup>8)</sup>	125,1 <sup>6)</sup>	105,7 <sup>7)</sup>	133,9 <sup>8)</sup>
в том числе: экспорт товаров	31,2	120,8	93,4	126,0	128,2	101,5	137,4
импорт товаров	19,0	122,8	115,8	121,7	120,3	113,6	128,1
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	15966,8 <sup>9)</sup>	104,4 <sup>2)</sup>			99,8 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		102,4	100,3	102,2	104,3	100,1	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		104,8	99,1	105,2	111,3	99,7	113,0
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		104,1	99,5	103,0 <sup>11)</sup>	96,0	99,7	97,5 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	41650 <sup>10)</sup>	109,0 <sup>10)</sup>	103,0 <sup>10)</sup>	112,0 <sup>10)</sup>	107,5	106,7	106,5
реальная		106,5 <sup>10)</sup>	102,7 <sup>10)</sup>	109,5 <sup>10)</sup>	103,1	106,6	101,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	3,8	92,6	100,0	91,3	90,0 <sup>12)</sup>	97,2	94,0 <sup>12)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,8	86,1	98,2	86,3	85,8	98,3	86,9

1) Данные за 2017г. (вторая оценка).  
2) 2017г. в % к 2016 году.  
3) 2016г. в % к 2015 году.  
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  
5) Данные за февраль 2018 года.  
6) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) Январь-февраль 2018г. и январь-февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
9) Данные за январь-декабрь 2017 год.  
10) Оценка.  
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2018г. в % к

Источники информации: [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/social/osn-03-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-03-2018.pdf).

# АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ В ЯНВАРЕ-МАРТЕ 2018 ГОДА

Таблица 14. Основные показатели социально-экономического развития Красноярского края

Показатели	Март 2018 г.	Март 2018 г. в % к марту 2017 г.	Январь-март 2018 г.	Январь-март 2018 г. в % к январю-марту 2017 г.	Справочно январь-март 2017 г. в % к январю-марту 2016 г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	99,6	x	104,2	102,9
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	136,0	2,5 p.	240,0	146,6	51,4
Произведено в хозяйствах всех категорий скота и птицы на убой (в живом весе), тыс. тонн	15,3	98,2	46,5	103,4	113,6
молока, тыс. тонн	56,3	101,1	158,2	101,3	99,9
яиц, млн штук	66,6	101,0	190,0	94,8	104,3
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>2)</sup> , млн т-км	183,1	95,1	461,1	101,7	105,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	42,7	100,4	120,7	100,4	98,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	12,1	107,1	35,2	108,1	98,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	41565,6 <sup>3)</sup>	110,3 <sup>4)</sup>	41171,5 <sup>3)</sup>	109,3 <sup>4)</sup>	104,0 <sup>4)</sup>
реальная	x	108,4 <sup>4)</sup>	x	107,5 <sup>4)</sup>	99,9 <sup>4)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	x	x	14,3	80,3	80,2
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.04.2018, млн рублей	x	x	69,0	84,4 <sup>5)</sup>	87,4 <sup>5)</sup>
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6)</sup>	x	105,1 <sup>4)</sup>	x	100,7 <sup>4),7)</sup>	92,7 <sup>4),7)</sup>
Индекс потребительских цен	x	101,9	x	101,7	103,9
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1),8)</sup>	x	106,5	x	107,2	119,2
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности за IV квартал 2017 г.	x	x	x	102,8	101,2 <sup>9)</sup>

<sup>1)</sup> По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработка производств», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

<sup>2)</sup> По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работника которых превышает 15 человек.

<sup>3)</sup> Данные приведены за февраль, январь-февраль.

<sup>4)</sup> Февраль к февралю, январь-февраль к январю-февралю предыдущего года.

<sup>5)</sup> К 1 апреля предыдущего года.

<sup>6)</sup> Предварительные данные.

<sup>7)</sup> В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. размере 5 тысяч рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22.11.2016 № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-феврале 2018 г. в % к январю-февралю 2017 г. составили 97,3%, январь-феврале 2017 г. в % к январю-февралю 2016 г. – 96,0%.

<sup>8)</sup> Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисоюзном рынке.

<sup>9)</sup> Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности за IV квартал 2016 г.

Источники информации: <http://krasstat.ru/doklad/12/dok.htm>

## АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ ХАКАСИЯ В ЯНВАРЕ-МАРТЕ 2018 ГОДА

Таблица 15. Основные показатели социально-экономического развития Республики Хакасия

Показатели	Март 2018 г.	Март 2018 г. в % к марту 2017 г.	Январь-март 2018 г.	Январь-март 2018 г. в % к январю-марту 2017 г.	Справочно январь-март 2017 г. в % к январю-марту 2016 г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	102,8	x	100,3	105,8
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	16,2	156,1	55,9	2,3 p.	108,8
Произведено в хозяйствах всех категорий					
скота и птицы на убой (в живом весе), тыс. тонн	2,9	95,4	8,3	97,9	96,0
молока, тыс. тонн	11,5	98,2	31,8	98,5	100,4
яиц, млн штук	7,9	132,3	20,9	110,1	110,3
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>2)</sup> , млн т·км	9,5	102,2	26,6	94,0	101,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	6,6	99,4	19,1	99,3	103,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1,6	101,6	4,7	102,0	106,9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	34754,2 <sup>3)</sup>	108,3 <sup>4)</sup>	34613,6	108,1 <sup>4)</sup>	105,1 <sup>4)</sup>
реальная	x	105,9 <sup>4)</sup>	x	105,8 <sup>4)</sup>	101,1 <sup>4)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	x	x	4,6	84,3	85,7
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.04.2018, млн рублей	x	x	8,7	6,2 p. <sup>5)</sup>	13,4 <sup>5)</sup>
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6)</sup>	x	102,4 <sup>4)</sup>	x	98,6 <sup>4)</sup> <sup>7)</sup>	100,7 <sup>4)</sup> <sup>7)</sup>
Индекс потребительских цен	x	102,5	x	102,3	103,7
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1),8)</sup>	x	115,3	x	113,7	98,4
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности за IV квартал 2017 г.	x	x	x	98,4	96,8 <sup>9)</sup>

<sup>1)</sup> По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

<sup>2)</sup> По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

<sup>3)</sup> Данные приведены за февраль, январь-февраль.

<sup>4)</sup> Февраль к февралю, январь-февраль к январю-февралю предыдущего года соответственно.

<sup>5)</sup> К 1 апреля предыдущего года.

<sup>6)</sup> Предварительные данные.

<sup>7)</sup> В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тысяч рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22.11.2016 г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-феврале 2018 г. в % к январю-февралю 2017 г. составили 94,6%, январе-феврале 2017 г. в % к январю-февралю 2016 г. – 105,0%.

<sup>8)</sup> Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

<sup>9)</sup> Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности за IV квартал 2016 г.

Источники информации: <http://krasstat.ru/doklad/Khakasiya/12/dok.htm>

## АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Из приведённых статистических данных видим, что рост ВВП оказался ниже прогнозного и составил лишь 1,5%. «Потянули» вниз: недостаточное восстановление объёмов строительства и производства стройматериалов (кирпича, бетонных изделий, фанеры, стекла и др.), а также другие отрасли, «пострадавшие» от резкого падения потребительского спроса (винодельческая, пивоваренная, производства сигарет). При этом, все ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров 5 тысяч компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура

экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстанавливается спрос, что приведёт к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая исторически сложившуюся высокую долю добывающих отраслей в российской экономике, учитывая, что структурная реформа и импортозамещение – процессы длительные, в условиях жёсткой внешнеполитической (непредсказуемой) конкуренции со стороны Запада экономика в течение ближайших лет сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016–2017 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и поддержка, вселяют надежду на дальнейший экономический рост ВВП в размере 2-2,3 % за 2018 год. Девальвация рубля 2014-2015 гг. создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные деловые партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста цен на энергоресурсы и сырьё и имеющиеся золотовалютные резервы.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними – расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу дальнейшего нормального развития.

Большая перспектива видится в следующих направлениях:

- ✓ Учитывая высокую долю ветхого и аварийного жилья в жилом фонде и продолжающуюся урбанизацию, стабильным спросом будут пользоваться качественное жильё эконом-класса, а также объекты в перспективных экономически развитых районах. По мере общеэкономического роста будут востребованы высококачественные многокомнатные квартиры большой площади.
- ✓ По-прежнему перспективно и «раскручено» загородное жильё с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.
- ✓ В экономически активных и перспективных городах сохранится тренд на развитие инвестиционного и арендного бизнеса. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастет спрос на недвижимость, что скомпенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.
- ✓ В направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля



съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции – 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.

- ✓ По мере роста экономики восстановится спрос и на коммерческую недвижимость. Будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%.
- ✓ С целью совершенствования функциональных качеств существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта и архитектурных особенностей.
- ✓ Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений, развития дорожной сети новых качественных стандартов.
  - ✓ Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать новые архитектурные формы и ансамбли, которые улучшат облик городов и других поселений.
  - ✓ В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), контроль использования по целевому назначению и совершенствование законодательства и налогообложения.

Источники информации: <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>.

Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

## 8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

---

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

С учетом выводов п. 7.5 раздела 7 Отчета, Оценщик анализировал следующий сегмент рынка, информация о котором необходима для проведения оценки: рынок объектов недвижимости производственно-складского назначения с сопутствующей административно-бытовой функцией.

## 8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

---

Оценщиком было проведено исследование рынка продажи объектов производственно-складского назначения с сопутствующей административно-бытовой функцией в Красноярском крае и Республике Хакасия, сопоставимых с оцениваемым недвижимым имуществом. Оценщиком был осуществлен анализ следующих источников информации:

- интернет-порталы недвижимости: (<https://www.beboss.ru/>, <http://www.restate.ru/>, <https://www.farpost.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://irr.ru/real-estate/> и др.);
- иные источники данных.

В результате было выявлено, что:

- цены предложений производственно-складской недвижимости с сопутствующей административно-бытовой функцией, расположенные в Красноярском крае, сопоставимые с оцениваемыми, находятся в диапазоне 4 046 – 7 996 руб./кв.м с учетом НДС, в Республике Хакасия — 3 175 – 5 005 руб./кв.м (см. таблицу далее);
- цены предложений за земельные участки под производственно-складскую застройку, расположенные в Красноярском крае, наиболее сопоставимые с оцениваемыми, находятся в диапазоне 40,2 – 220 руб./кв.м с учетом НДС, в Республике Хакасия — 150 – 250 руб./кв.м (см. таблицу далее).

Поскольку представленные к оценке оцениваемые объекты обладают характеристиками, понижающими их ликвидность (общая площадь, техническое состояние), Оценщик предполагает, что цена предложения за данные объекты будет либо в диапазоне указанных ранее диапазонов либо ниже.

Таблица 16. Цены предложений производственно-складской недвижимости с сопутствующей административно-бытовой функцией, расположенные в Красноярском крае и наиболее сопоставимые с оцениваемыми объектами

Характеристики	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение
	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком
Назначение/текущее использование	производственно-складское с сопутствующей административно-бытовой функцией	производственно-складское с сопутствующей административно-бытовой функцией	производственно-складское с сопутствующей административно-бытовой функцией	производственно-складское с сопутствующей административно-бытовой функцией
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Красноярский край, Шарыповский район, с. Холмогорское	Красноярский край, Емельяновский район, с. Шуваево	Красноярский край, Березовский район, Березовка пгт, ул. Кирова	Красноярский край, Березовский район, пгт. Берёзовка, ул. Кирова, д. 125
Общая площадь зданий, кв.м	7 000,0	5 639,0	3 500,0	2 500,0
Площадь земельного участка, кв.м	55 000,0	70 000,0	9 500	13 500,0
Площадь застройки, кв.м	7 526,9	6 063,4	3 763,4	2 688,2
Этажность зданий	1-2	1	1-2	1-4
Материал стен	б/блоки	ж/б плиты, (отделка сэндвич панели)	б/блоки, кирпич	бетон
Состояние здания/уровень внутренней отделки	удовлетворительное/удовлетворительное	удовлетворительное/требуется ремонт	удовлетворительное/требуется ремонт	удовлетворительное/удовлетворительное
Инженерная оснащённость	электричество, канализация	электричество	все коммуникации	все коммуникации
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Цена предложения с учетом НДС, руб.	49 000 000	30 000 000	14 160 000	19 990 000
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м	7 000	5 320	4 046	7 996
Контактный телефон	представитель собственника, тел. 8-913-171-52-32	представитель собственника, тел. 8-913-193-43-33	представитель собственника, тел. 8-953-586-19-56	представитель собственника, тел. 8-983-140-09-51
Источник информации	<a href="https://krasnoyarsk.flagma.ru/proizvodstvennye-pomeshcheniya-7000-m-01572346.html">https://krasnoyarsk.flagma.ru/proizvodstvennye-pomeshcheniya-7000-m-01572346.html</a>	<a href="https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/169673954/">https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/169673954/</a>	<a href="https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/149686742/">https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/149686742/</a>	<a href="https://www.beboss.ru/kn/krsk/642682">https://www.beboss.ru/kn/krsk/642682</a>

Таблица 17. Цены предложений производственно-складской недвижимости с сопутствующей административно-бытовой функцией, расположенные в Республике Хакасия и наиболее сопоставимые с оцениваемыми объектами

Характеристики	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение
	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком
Назначение/текущее использование	складское с сопутствующей бытовой функцией	производственно-складское с сопутствующей административно-бытовой функцией	складское с сопутствующей бытовой функцией	складское с сопутствующей бытовой функцией
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Кирпичная, д. 39	Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Гагарина д. 98	Республика Хакасия, Ширинский район, пос. Жемчужный	Республика Хакасия, Ширинский район, с. Шира
Общая площадь зданий, кв.м	1 035,4	7 500,0	630,0	999,0
Площадь земельного участка, кв.м	7 838,0	22 000,0	1 200,0	10 000,0
Площадь застройки, кв.м	1 113,3	8 064,5	677,4	1 074,2
Этажность зданий	1	1-2-3	1	1
Материал стен	б/блоки	кирпич	ж/б плиты, кирпич	бетон
Состояние здания/уровень внутренней отделки	удовлетворительное/ требуется ремонт	удовлетворительное/ требуется ремонт	удовлетворительное/ удовлетворительное	удовлетворительное/ удовлетворительное
Инженерная оснащенность	электроснабжение, септик, скважина	электроснабжение	электроснабжение, канализация, водоснабжение	все коммуникации
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Цена предложения с учетом НДС, руб.	5 000 000	33 000 000	2 000 000	5 000 000
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м	4 829	4 400	3 175	5 005
Контактный телефон	представитель собственника, тел. 8-983-274-05-97	представитель собственника, тел. 8-983-589-77-74	представитель собственника, тел. 8-913-445-95-82	представитель собственника, тел. 8-902-468-18-13
Источник информации	<a href="https://hakasiya.move.ru/objects/prodaetsya__ploschadyu_78_sotok_kirpichnaya_39_6799_331758/">https://hakasiya.move.ru/objects/prodaetsya__ploschadyu_78_sotok_kirpichnaya_39_6799_331758/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168119888/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168119888/</a>	<a href="https://multilisting.su/r-n-shirinskiy/s-shira/sale-storage/3220881-630-0-m-2000000-rub-ul-komleva">https://multilisting.su/r-n-shirinskiy/s-shira/sale-storage/3220881-630-0-m-2000000-rub-ul-komleva</a>	<a href="https://multilisting.su/r-n-shirinskiy/s-shira/sale-free-appointment/7033066-900-0-m-5000000-rub">https://multilisting.su/r-n-shirinskiy/s-shira/sale-free-appointment/7033066-900-0-m-5000000-rub</a>

Таблица 18. Цены предложений за земельные участки, расположенные в Красноярском крае и наиболее сопоставимые с оцениваемыми

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Условия рынка	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Красноярский край, р-н Емельяновский, д. Кубеково	Красноярский край, р-н Емельяновский	Красноярский край, Емельяновский район, муниципальное образование Солонцовский сельсовет, Енисейский тракт, участок № 17
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Разрешенное использование	под строительство производственной базы	для размещения производственных баз, складов и логистических центров	для строительства цеха для производства строительных материалов
Общая площадь, кв.м	20 424	495 000	25 000
Форма участка	правильная	правильная	правильная
Инженерная оснащенность	коммуникации отсутствуют	имеются технические условия на электричество и трансформаторная подстанция	коммуникации отсутствуют
Благоустройство и дорожная инфраструктура земельного участка	асфальтированные (1-я линия)	грунтовые (2-я линия)	асфальтированные (1-я линия)
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	3 000 000	99 000 000	5 500 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м без НДС	146,9	200,0	220,0
Контактная информация	представитель собственника, +7 (923) 450-62-82	представитель собственника, +7 (902) 282-30-50	представитель собственника, +7 (913) 182-32-22
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_668849442">https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_668849442</a>	<a href="http://bodoon.ru/krasnoyarsk/item/zemelnye_uchastki_prodam_uchastki_pod_bazy-606120">http://bodoon.ru/krasnoyarsk/item/zemelnye_uchastki_prodam_uchastki_pod_bazy-606120</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_693844007">https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_693844007</a>

Таблица 19. Цены предложений за земельные участки, расположенные в Республике Хакасия и наиболее сопоставимые с оцениваемыми

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Условия рынка	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Республика Хакасия, г. Абакан, квартал Молодежный	Республика Хакасия, г. Абакан, район Абаканской ТЭЦ	Республика Хакасия, г. Абакан, Усть-Абаканский район, урочище "Увал"	Республика Хакасия, г. Абакан, Усть-Абаканский район, урочище "Увал"
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Разрешенное использование	для размещения производственных, складских объектов	для размещения производственных, складских объектов	для размещения производственных, складских объектов	для размещения производственных, складских объектов
Общая площадь, кв.м	5 000	10 000	10 000	10 000
Форма участка	правильная	правильная	правильная	правильная
Инженерная оснащенность	электричество	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют
Благоустройство и дорожная инфраструктура земельного участка	асфальтированные (1-я линия)	грунтовые (2-я линия)	грунтовые (2-я линия)	асфальтированные (1-я линия)
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	1 250 000	2 000 000	1 500 000	1 800 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м без НДС	250,0	200,0	150,0	180,0
Контактная информация	представитель собственника, +7 (913) 448-48-04	представитель собственника, +7 (913) 441-71-71	представитель собственника, +7 (913) 545-35-33	представитель собственника, +7 (913) 545-35-34
Источник информации	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-179378773">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-179378773</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-252381468">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-252381468</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-151192962">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-151192962</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-151192962">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-151192962</a>

## СКИДКА НА ТОРГ

Рассматривалась величина скидки на торг для объектов производственно-складского и специализированного высококлассного складского назначения. И, поскольку, объект является объектом производственно-складского назначения, размер скидки на неактивном рынке был определен именно для этого сегмента рынка, согласно данным Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера, 2017 г. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Значение скидок на торг при продаже объектов производственно-складского назначения находится в диапазоне от 18,1% до 19,9%, среднее значение 19%. Оценщик использовал среднее значение диапазона — 19%. Выдержка из Справочника представлена на рисунке далее.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	12,5%	25,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	11,9%	23,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	12,4%	25,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	15,7%	30,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,8%	23,5%

Рис. № 8. Диапазоны скидки на торг

Согласно данным, опубликованным на интернет-портале Ассоциации «СтатРиэлт», выдержка с сайта представлена на рисунке ниже, значение скидок на торг при продаже земельных участков под индустриальную застройку находится в диапазоне от 6% до 15%, среднее значение 11%. Поскольку рынок земельных участков в Красноярском крае и Республике Хакасия неактивен, Оценщик использовал нижнюю границу диапазона — 15%.

Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,97	0,93
Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,97	0,93
Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,96	0,91
ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,92	0,88
<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог</b>	<b>0,85</b>	<b>0,94</b>	<b>0,89</b>
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,82	0,93	0,87
Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,82	0,93	0,87

Рис. № 9. Диапазоны скидки на торг

Сведения о сделках (предложениях) по сопоставимым объектам недвижимости с указанием цен представлены в таблице выше.



#### 8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

##### РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ ХАКАСИЯ ЗА 3 КВАРТАЛ 2017 ГОДА

В конце 3 квартала 2017 года на рынке республики Хакасия было выставлено 446 объектов коммерческой недвижимости, включая предложения по продаже и аренде. При этом большую долю на рынке (53%) занимали помещения в аренду.

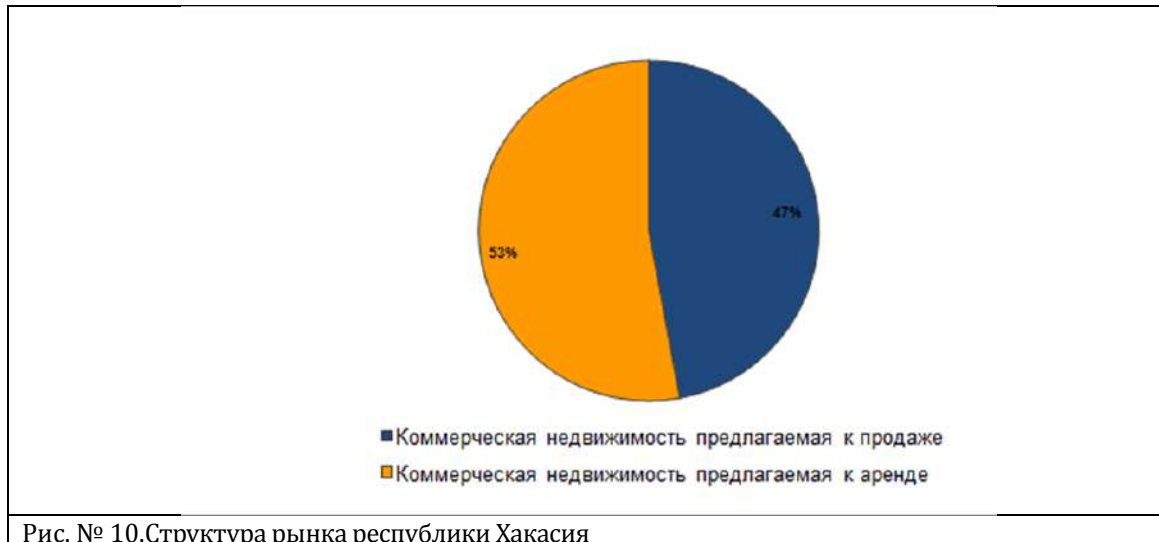


Рис. № 10. Структура рынка республики Хакасия

Большую долю на рынке объектов, представленных к продаже, составляют помещения свободного назначения. В структуре предложения помещений к продаже помещения свободного назначения составляют 43%. Самую маленькую долю на рынке помещений, представленных к продаже, имеют помещения общественного питания. Так на конец 3 квартала 2017 года на рынке республики Хакасия было представлено только 3 помещения общественного питания, тогда как общий объем помещений свободного назначения составил 91 объект. Как вывод, доля помещений общественного питания в общем объеме предложения составила 1%.

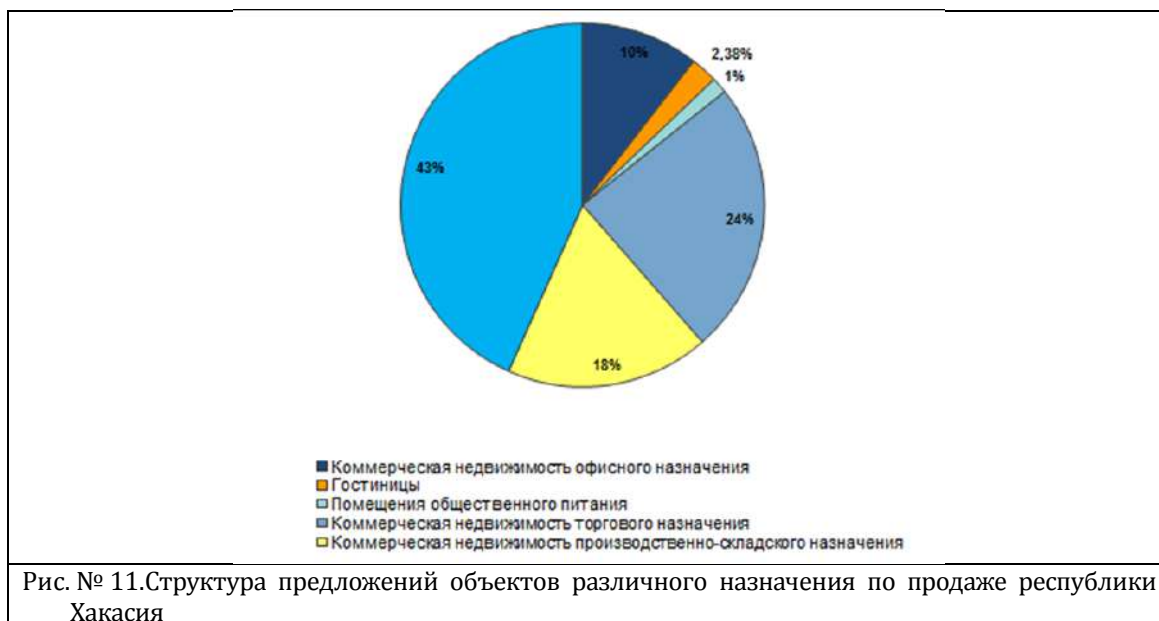


Рис. № 11. Структура предложений объектов различного назначения по продаже республики Хакасия

Наименование населенного пункта	Коммерческая недвижимость офисного назначения	Коммерческая недвижимость торгового назначения	Гостиницы	Помещения общественного питания	Коммерческая недвижимость производственно-складского назначения	Коммерческая недвижимость свободного назначения	Количество предложений недвижимости различного назначения	Доля в общем объеме
Абакан	11	30	1	1	25	55	123	59%
Абазга		3		1		2	6	3%
Аскиз	1					2	3	1%
Белый Яр		1			2	1	4	2%
Бея	2						2	1%
Боград	1						1	0%
Копьево	2	1					3	1%
Майна			1				1	0%
Саяногорск	2	8			3	13	26	12%
Таштып						1	1	0%
Усть-Абакан	1	1			1		3	1%
Черногорск	2	7			4	15	28	13%
Шира			3	1	3	2	9	4%
<b>Итого</b>	<b>22</b>	<b>51</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>38</b>	<b>91</b>	<b>210</b>	<b>100%</b>

Рис. № 12. Структура предложения рынка продажи на конец 3 кв. 2017 г. в республике Хакасия

В результате проведения анализа рынка коммерческой недвижимости республики Хакасия, была получена ценовая информация о предложениях по продаже недвижимости производственно-складского назначения.

Наименование населенного пункта	Минимальная цена предложения, руб./кв. м с учетом НДС	Максимальная цена предложения, руб./кв. м с учетом НДС
Абакан	1 100,00	23 900,00
Белый Яр	6 800,00	6 800,00
Саяногорск	400,00	18 000,00
Усть-Абакан	5 800,00	16 000,00
Черногорск	200,00	1 500,00
Шира	2 900,00	6 400,00

Рис. № 13. Интервал цены продажи помещений производственно-складского назначения республики Хакасия

По полученным данным можно сказать о недостаточной развитости рынка помещений производственно-складского назначения в республике Хакасия в целом. Тем не менее, этого нельзя сказать о рынке производственно-складской недвижимости г. Абакан.

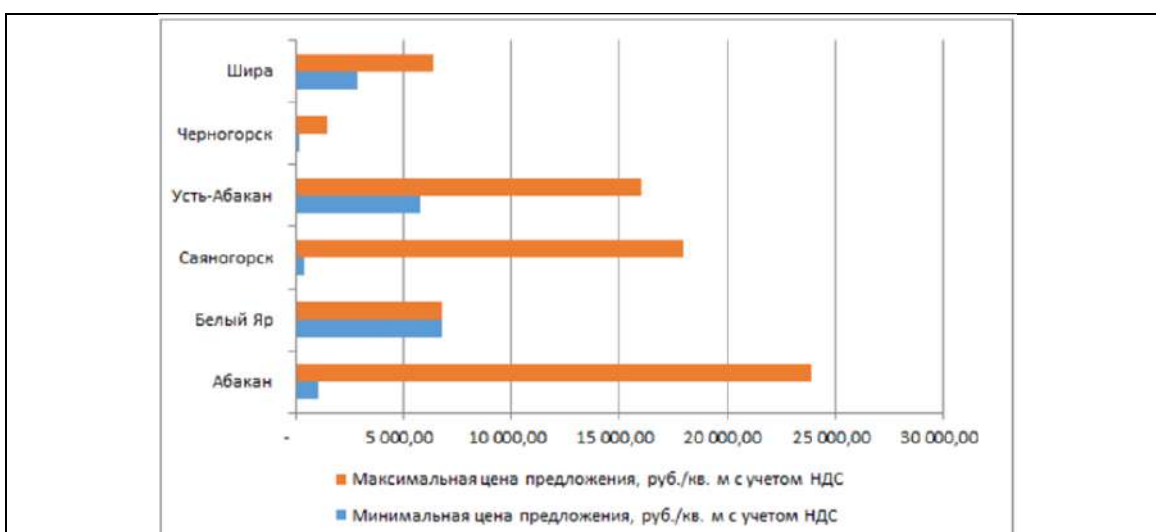


Рис. № 14. Интервал цены продажи объектов производственно-складского назначения республики Хакасия

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ ЗА 1 КВАРТАЛ 2018 ГОДА

Рынок коммерческой недвижимости стабилизируется практически во всех российских миллионниках, в этом отношении не стал исключением и Красноярск. Одним из главных драйверов развития для города становится зимняя Универсиада 2019 года. Наибольшая активность наблюдается в офисном и торговом секторах, наименьшая - в складском. Осталась прошлогодняя тенденция на сокращение объема ввода в эксплуатацию новых объектов, а рынок по-прежнему принадлежит арендатор.

Большую часть рынка занимают складские помещения классов С и D. На качественные объекты приходится 9% (класс В) и 7% (класс А), и нехватка подобных проектов остро ощущается: примерный дефицит площадей класса А составляет около 150 тыс. - 200 тыс. кв. м. Наблюдается интерес к покупке складских комплексов под собственные нужды (зачастую с дальнейшей их реконструкцией).

Основной объем предложения промышленно-складской недвижимости Красноярского края сосредоточен в административном центре — городе Красноярске и его ближайшем пригороде. Централизация предложения объясняется положением города, который является центром деловой активности региона. Кроме того, Красноярск удобно расположен на обоих берегах реки Енисей, а Красноярский речной порт один из крупнейших в Восточной Сибири и самое крупное грузоперерабатывающее предприятие. Так же через Красноярскую агломерацию проходит федеральная автомобильная дорога «Сибирь» (Р255) Новосибирск-Кемерово-Красноярск-Иркутск.

Наибольшим спросом на рынке промышленно-складской недвижимости Красноярского края пользуются объекты, имеющие хорошие подъездные пути, доступ к ж/д путям, и развитую инженерную инфраструктуру. При этом расположение в центре города не оказывает существенного влияния на востребованность объектов, как в случае с торговыми или офисными помещениями.

Наиболее востребованными являются промышленно-складские помещения площадью до 1 000 кв. м. Здания приобретались в основном для собственного использования или в целях редевелопмента.

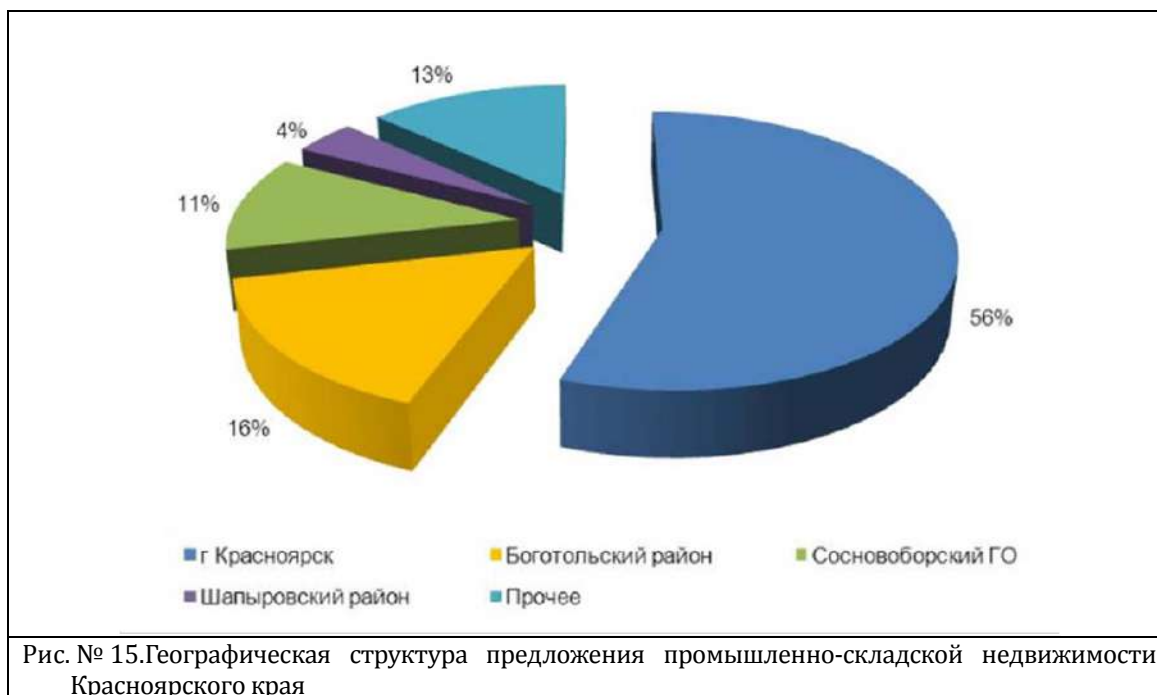


Рис. № 15. Географическая структура предложения промышленно-складской недвижимости Красноярского края

По объему предложения промышленно-складской недвижимости Красноярска лидирует Ленинский район, на его долю приходится 30% от общего объема предложения. Город Красноярск расположен на двух берегах реки Енисей, в результате чего сложилось

традиционное деление города на левый берег и правый берег. В правобережной части города располагаются основные промышленные зоны, что находит отражение в объеме предложения промышленно-складской недвижимости – на правый берег приходится 68% от общего объема предложения в данном сегменте.



Красноярский край имеет значительный потенциал развития рынка промышленно-складской недвижимости, что в совокупности с высоким уровнем спроса и низким уровнем предложения качественной недвижимости в данном сегменте делает его привлекательным для инвесторов. Однако в краткосрочной перспективе активного развития рынка ждать не приходится ввиду сложной макроэкономической ситуации, а также конкуренции со стороны более выгодно расположенной Новосибирской области.

#### ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

- местоположение (локальное расположение) и интенсивность транспортных потоков — для объектов промышленно-складского назначения наиболее интересными с рыночной и инвестиционной точек зрения является расположение относительно дорожных развязок, магистралей и т.д.;
- общая площадь — при продаже/аренде объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т. е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр;
- состояние/уровень отделки — состояние и уровень отделки объекта коммерческого назначения оказывает существенное влияние на его стоимость и арендную плату. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещения, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель/арендатор вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект;

- наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости производственно-складского объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения и теплоснабжения;
- оснащенность подъездными путями и их удобство, расположение относительно красной линии (1-ой линии) — наиболее востребованными являются участки, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по бальной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней;
- в зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы (наличие железнодорожной ветки, высота потолков, наличие кранов и т.д.).

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- цены предложений производственно-складской недвижимости с сопутствующей административно-бытовой функцией, расположенные в Красноярском крае, сопоставимые с оцениваемыми, находятся в диапазоне 4 046 – 7 996 руб./кв.м с учетом НДС, В Республике Хакасия — 3 175 – 5 005 руб./кв.м;
- значение скидок на торг при продаже объектов производственно-складского назначения находится в диапазоне от 18,1% до 19,9%.

Источники информации: <http://rynok-analitika.ru/orkn-hakasiya-3-kv-2017/>;  
[http://procity.arendator.ru/krasnoyarsk\\_2017](http://procity.arendator.ru/krasnoyarsk_2017)

## АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПО ИТОГАМ II ПОЛУГОДИЯ 2017 ГОДА В РЕСПУБЛИКЕ ХАКАСИЯ И КРАСНОЯРСКОМ КРАЕ

Активизация на рынке земли и иной недвижимости является одним из значимых признаков экономического развития страны. Результаты анализа сложившегося на данный период времени рынка недвижимости показывают, что в настоящее время приоритетной задачей государственного регулирования в области земельных отношений является передача прав собственности на земельные участки собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений. Земельный рынок в Республике Хакасия только начинает развиваться. Уровень его развития тесно связан с социально-экономическим положением региона, отсутствием у местных властей концепции развития этого рынка. Нормативная цена земельных участков и арендная плата за землю устанавливается от существующих ставок земельного налога, утвержденных Верховным Советом Республики Хакасия. Основным недостатком действующей системы взимания платы за землю является отсутствие связи с ее рыночной стоимостью, с ее реальной ценностью.

Значительная часть сделок по купле-продаже земли приходится на участки, используемые для личного подсобного хозяйства (42,6%), для индивидуального жилищного строительства (29%) и для дачного хозяйства (1,2%). Это объясняется тем, что по этим секторам рынка сделки купли-продажи заключаются уже довольно давно, и установился определённый баланс между спросом и предложением, можно сказать, что сложились нормальные рыночные условия.

Условия формирования рыночной стоимости в различных сегментах земельного рынка существенно не различаются, в то же время между ними существуют принципиальные различия. Так, уровень спроса на земельные участки промышленности и иного специального назначения определяется:

- местоположением;
- уровнем социально-экономического и демографического развития региона;
- наличием развитой инженерно-транспортной инфраструктуры;
- прочими факторами.

В рамках проводимой в Республике Хакасия Государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения собиралась информация о рыночной стоимости земельных участков под объектами промышленности. К этой работе привлекались независимые оценщики, которые имеют профессиональное образование, лицензию на этот вид деятельности и опыт оценочных работ не менее пяти лет. Результаты их работ показали, что на межселенных территориях оценщикам не удалось найти в достаточном количестве информацию по сделкам купли-продажи земельных участков производственного назначения. В основном такие сделки имеют место в городах и крупных поселениях, хотя их количество невелико и говорить о развитом рынке объектов недвижимости в этом секторе рынка явно преждевременно. Отсутствие статистических данных по рынку земли, приводит к субъективной оценке ее рыночной стоимости, поэтому ее реальная стоимость может быть занижена.

Одним из итогов масштабной приватизации предприятий, прошедшей в девяностых годах двадцатого века, стало формирование класса собственников на объекты недвижимости. Судьба же земельных участков в условиях форсированных темпов приватизации предприятий была решена путем передачи земельных участков собственникам объектов недвижимости на праве постоянного (бессрочного) пользования. Новый Земельный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» фактически изменил условия, на которых приватизировались предприятия. Законодательные акты требуют приватизированные предприятия либо арендовать уже считающиеся «своими» на праве постоянного (бессрочного) пользования земельные участки, либо их выкупать.

В последнее время многие землепользователи стали уменьшать размеры используемых земельных участков до оптимальных. Это, прежде всего, связано с ежегодным увеличением размеров земельных платежей и, конечно же, с необходимостью в ближайшее время перейти на новые формы землепользования (выкуп земель в собственность или аренду земельного участка). Предприятия ориентированы на получение прибыли от эксплуатации объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений), а земля в современных условиях воспринимается производителями как дополнительное налоговое бремя. Многие руководители недооценивают преимуществ права собственности на земельный участок. Ведь земельный участок, как объект недвижимости имеет свою рыночную стоимость, которая может быть внесена в уставной капитал предприятия и, тем самым увеличить его активы, привлечь инвесторов к развитию бизнеса.

До принятия Земельного кодекса РФ ставки арендной платы за земельные участки под промышленными объектами, регулируемые местными органами власти, были невелики и рассчитывались от ставок земельного налога, поэтому многие предприятия предпочитали оформлять договора аренды, чем свидетельства на право собственности. В последние годы местные власти для пополнения местных бюджетов (гг. Абакан и Саяногорск) начали устанавливать завышенные ставки арендной платы, применяя повышающие коэффициенты, которые не подтверждались никакими экономическими расчётами. Это привело к обращениям предпринимателей в суды по поводу завышенных

ставок арендной платы и администрациям муниципальных образований пришлось отменять свои постановления и устанавливать более приемлемые ставки.

Нынешнее состояние на рынке объектов недвижимости промышленного назначения в Республике Хакасия объясняется ещё и тем, что не завершён процесс разделения объектов недвижимости по формам собственности, т.е сформирован реестр объектов федерального значения, но право собственности государства на эти объекты не зарегистрировано в Республиканском регистрационном центре. Составляется список объектов недвижимости, принадлежащих Республике Хакасия, как субъекту федерации, право собственности на эти объекты должно также быть зарегистрировано органами юстиции. Были случаи, когда местные власти заключали договора аренды на объекты промышленности, принадлежащие государству, распоряжаться которыми является компетенцией Государственного комитета по имуществу Республики Хакасия. По этой причине возникали разногласия между службами, а предприниматели находились «между двух огней». В республике ни разу не выставлялись на торги земельные участки или объекты недвижимости промышленного назначения. Все эти причины до сих пор тормозят формирование рынка земли под объектами производственного назначения.

Результаты анализа существующего состояния и перспектив развития рынка недвижимости показали, что рынок земли производственного назначения в Республике Хакасия не развит. Для его становления необходимо развивать на местном уровне законодательную базу в области регулирования земельно-имущественных отношений; упростить процесс оформления прав на землю; ставки земельных платежей должны отвечать принципам экономической эффективности и рассчитываться с учётом кадастровой и рыночной стоимости земель и объектов.

## ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

- местоположение: на стоимость земельного участка влияет район расположения (степень развитости транспортной инфраструктуры, характер окружающей застройки), инвестиционная направленность района расположения, а также уровень развитости территорий;
- расположение относительно транспортных магистралей: на стоимость типового земельного участка влияет близость крупной транспортной магистрали с высокой интенсивностью движения, локальное местоположение (расположение на первой линии или внутри квартала). Наиболее привлекательны для инвесторов, земельные участки, расположенные вдоль трасс, по первой линии;
- размер земельного участка: цены за единицу площади крупного участка при прочих равных условиях могут отличаться в меньшую сторону от стоимости единицы площади малого участка на 10% и более;
- инженерная оснащённость: отсутствие каких-либо инженерных коммуникаций влечет за собой дополнительные финансовые вложения (в зависимости от перечня имеющихся коммуникаций, полученных технических условий и близости коммуникаций к границе участка, стоимость 1 кв.м может существенно изменяться в ту или иную сторону).
- качество подъездных путей и наличие ж/д путей также влияет на ценообразование земельных участков промышленного назначения.

*Поскольку рынок Объекта оценки является стихийным и неразвитым, Оценщик не смог подтвердить применяемые корректировки рынком, а воспользовался справочниками (усредненных показателей<sup>19</sup>), предназначенные для использования оценщиками в процессе оценки недвижимости, экспертами выполняющие стоимостную экспертизу отчетов об оценке недвижимости, Заказчиками и другими лицами пользующимися отчетами.*

---

<sup>19</sup> см. далее в Отчете



*Источники информации: <http://appraiser.ru> (из статьи Филипповой Т. А. – заведующая сектором отдела оценки земель и платежей за землю Сибирского филиала ФГУП РКЦ «Земля».)*

## 8.5. АНАЛИЗ РЫНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

---

### РЫНОК СПЕЦТЕХНИКИ

Продажи спецтехники выросли на российском рынке в 2017 году по сравнению с 2016 годом на 49%, до 9 тыс. штук, говорится в сообщении комитета производителей дорожно-строительной и спецтехники Ассоциации европейского бизнеса.

Продажи экскаваторов погрузчиков выросли в прошлом году на 66%, до 2 тыс. штук, гусеничных экскаваторов — на 51%, до 2,9 тыс. штук, погрузчиков с бортовым поворотом — на 16%, до 881 штук, колесных погрузчиков — на 42%, до 917 штук, гусеничных тракторов — на 58%, до 776 штук, колесных экскаваторов — на 73%, до 410 штук, самоходных грейдеров — на 29%, до 713 штук, сочлененных самосвалов — на 39%, до 152 штук, самосвалов с жесткой рамой — на 104%, до 245 штук.

*Источник:*

*[https://news.rambler.ru/markets/39073624/?utm\\_content=rnews&utm\\_medium=read\\_more&utm\\_source=copylink](https://news.rambler.ru/markets/39073624/?utm_content=rnews&utm_medium=read_more&utm_source=copylink)*

### РЫНОК ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ

По оценкам аналитиков, в ближайшие несколько лет в России ожидается ежегодный рост энергопотребления. Объективность наметившейся тенденции наглядно демонстрируют результаты работы энергосистемы России в течение нескольких последних лет, начиная с 2009 года. Так, согласно оперативным данным, опубликованным АО «СО ЕЭС», по итогам 2016 года потребление электрической энергии в Единой энергосистеме РФ составило 1026,7 млрд. кВт/ч. Эта цифра на 1,8% больше, чем объем энергопотребления 2015 года.

В то же время постепенно увеличивается и установленная мощность электростанций ЕЭС России. Это происходит за счет ввода в эксплуатацию нового и реконструкции действующего энергогенерирующего оборудования. На 01.01.2017 г. суммарная установленная мощность электростанций единой энергосистемы РФ составила 236 343,63 МВт. В течение года (учетом энергогенерирующего оборудования промышленных предприятий) ввод новых мощностей составил 4 260,78 МВт. Наряду с этим, из эксплуатации было выведено 3 752,68 МВт изношенного, морально устаревшего и неэффективного оборудования.

Такую тенденцию отечественные производители электротехнической продукции воспринимают позитивно: генерация усиливается, рынок энергопотребления растет, следовательно, увеличивается и спрос на электротехнику. Однако в бочке меда не обошлось без ложки дегтя.

Не секрет, что структура современного рынка электротехнического оборудования представляет собой сложную систему, внутри которой существует целая вереница проблем и нерешенных вопросов. Так, на представленный ассортимент продукции оказывают влияние введенные против России санкции. Помимо этого, энергогенерирующее оборудование большинства электростанций было введено в эксплуатацию в 1940–1970 гг. и уже выработало свой ресурс. На сегодняшний день около 60–70% генераторов нуждается в замене.

Далее, сложности создает несовершенство и изношенность электрических сетей, которые приводят к скачкам напряжения, провоцируют сбои в подаче электроэнергии и даже становятся причиной веерных отключений. По оценкам экспертов, около 80% линий электропередачи работают неэффективно, поэтому также требуют модернизации. В неудовлетворительном состоянии находится около

15% подстанций 6–10/0,4 кВ, а нормативные сроки эксплуатации отработали свыше 40% воздушных и масляных выключателей.

Еще одной проблемой электротехнической отрасли России является высокий процент присутствия в ассортименте рынка продукции импортного производства. Такая тенденция начала зарождаться еще в 90-е годы и сохранялась на протяжении продолжительного периода. По оценкам аналитиков, даже сегодня отечественная электротехника по целому ряду направлений все еще остается зависимой от западных корпораций, в то время как российские производители обеспечивают только около 67% оборудования, необходимого для модернизации электросетевого хозяйства.

В сложившейся ситуации важную роль играет устаревание производственного оборудования самих отечественных заводов-изготовителей электротехнической продукции. Чтобы расширить продуктовую линейку и повысить ее качество, необходимы инвестиции, которые в последнее время начали поступать в отрасль: строятся новые заводы, обновляются производственные линии, увеличивается их мощность, изучается спрос и выпускаются новые виды продукции, ориентированной на отечественного потребителя.

Также следует провести унификацию импортной продукции, ее отдельных узлов, комплектующих и компонентов, чтобы оперативно наладить выпуск качественных аналогов на территории РФ. Необходимо оценить производственные возможности российских заводов для изготовления широкого ассортимента аналогичного товара, а также заручиться поддержкой государства в вопросе вывода импортозамещающей электротехники на рынок. Ведь здесь на первый план выходит не столько необходимость завоевать новые позиции, сколько возможность увеличить объем производства и расширить (или построить новые) производственные площадки.

Наряду с этим, аналитики акцентируют внимание на энергоемкости ВВП РФ. Как правило, затраты ресурсов на производство в России в четыре раза выше, чем в США и странах Западной Европы. Поэтому в ходе реконструкции производственных мощностей отечественных предприятий необходимо обращать внимание на повышение энергоэффективности. На сегодняшний день эксперты оценивают потенциал в 60%. Решить поставленную задачу удастся, если оптимально использовать инструменты регулирования рынка (внедрять новые стратегии), применять новые технологии и осуществлять структурные преобразования.

Переход частных и коммерческих потребителей на использование инновационных энергоэффективных установок позволит на 70% поднять уровень производства, в 1,5 раза повысить ресурс для производства электротехнической продукции. Это приведет к экономии около 40 млрд. кВт/ч в год. В случае если реорганизация коммунального хозяйства будет продолжаться (в частности модернизация оборудования в отдаленных регионах и на городском транспорте), это автоматически прибавит к сумме экономии еще не менее 25 млрд кВт/ч ежегодно.

Электротехническая и электронная отрасли занимают особое место в экономике России. Их значимость определяется огромным вкладом в развитие материальной базы научно-технического прогресса, поэтому потребность в подобных изделиях постоянно увеличивается во всех сферах, включая промышленность, ЖКХ, сельское хозяйство, транспорт и т. д. Такая тенденция отчетливо прослеживается на примере машиностроения. Если по итогам 2008 года общая доля электротехнического оборудования в этой отрасли составляла около 10%, то в последующие годы она постоянно увеличивалась и уже достигла отметки в 38%.

На сегодняшний день в рамках электроэнергетической отрасли развивается несколько приоритетных направлений, связанных с генерацией, передачей и перераспределением электроэнергии. Ассортимент продукции насчитывает сотни тысяч наименований и постоянно дополняется новыми образцами. Он охватывает

все ключевые секторы отрасли: турбо- и гидрогенераторы, силовые полупроводниковые приборы, высоковольтную аппаратуру и трансформаторное оборудование, низковольтную аппаратуру и системы управления, электродвигатели и системы освещения, аккумуляторы и кабельно-проводниковую продукцию.

Производственные компании разрабатывают и производят электротехническую продукцию для всех отраслей современной экономики, а также сферы жилищно-коммунального хозяйства. Основными потребителями электротехники являются:

- капитальное строительство, первичная закупка, ремонтные нужды и модернизация – 48%;
- комплектация производственных мощностей машиностроительного комплекса – 38%;
- личное потребление населения – 10%;
- прочие области – 4%
- вторичная переработка (продажа как лом).

#### ГЕОГРАФИЯ РОССИЙСКОЙ ЭЛЕКТРОТЕХНИКИ

До недавнего времени рынок электротехники делился на низковольтное (напряжением до 1000 В) и высоковольтное (напряжением выше 1000 В) оборудование. Номенклатура электротехнической продукции каждого из представленных видов обширна и разнообразна. Она представлена в секторе трансформаторных установок, коммутационных устройств, кабельно-проводниковой продукции, КРУ, контрольноуправляющей и защитной аппаратуры.

Однако несколько лет назад в лексиконе энергетиков появился новый термин — оборудование среднего напряжения. К этой категории были отнесены устройства, предназначенные для тока среднего напряжения. Речь идет о системах и их элементах, которые служат для перераспределения электроэнергии конечному потребителю. Напряжение при этом составляет 1–35 кВ.

Большинство компаний, поставляющих свою продукцию на отечественный рынок электротехники, сосредоточено на территории промышленных регионов страны — в европейской части и на Южном Урале. Сложившаяся тенденция объясняется тем, что в областях, расположенных ближе к столице, легче подобрать квалифицированный персонал. Восточнее расположены месторождения цветных металлов. Они служат сырьем для производства продукции, которая в дальнейшем широко используется в электротехнической и энергетической отраслях.

В общей сложности на рынке электротехники России осуществляет деятельность около 1 тыс. компаний. К числу наиболее известных из них относятся: Курский электроаппаратный завод (КЭАЗ), ООО «Мосэлектроштит», ГК ИЕК, ООО «Элком-Урал», а также торговая фирма ООО «ВЭЛСнаб», которая наряду с широким ассортиментом продукции российских производителей также предлагает товары зарубежных компаний.

#### ПЕРСПЕКТИВЫ РЫНКА НИЗКОВОЛЬТНОГО ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЯ

Структура отечественного рынка низковольтной аппаратуры неоднородна как по объемам предложения, так и по составу участников. Некоторые сегменты отличаются большим количеством представленных компаний и, как следствие, высокой конкуренцией. В качестве примера можно привести измерительные и силовые трансформаторы, коммутационные аппараты и силовой кабель. Большой ассортимент этой аппаратуры производится в России. Однако доля импортного электротехнического оборудования также достаточно велика.

Для иностранных корпораций рынок России открывает широкие перспективы. В первую очередь это объясняется его масштабностью и высоким уровнем подготовки специалистов — инженеров, энергетиков, конструкторов, которые

способны оценить особенности технических характеристик и высокое качество оборудования той или иной торговой марки. В последнее время механизм выхода зарубежных компаний на отечественный рынок несколько изменился. Они стали приобретать доли в российских предприятиях и внедрять на их базе свои наработки, использовать инновационные технологии и более современное оборудование. Эксперты прогнозируют, что со временем наметившаяся тенденция будет только усиливаться, точно так же будет расти и доля иностранных инвесторов. Однако наряду с развитием технологий, расширением ассортимента и увеличением предложения, российским производителям необходимо позаботиться о защите от недобросовестной конкуренции. Особенно это актуально для сектора кабельно-проводниковой продукции.

#### НИЗКОВОЛЬТНЫЕ КОМПЛЕКТНЫЕ УСТРОЙСТВА (НКУ)

Любая производственная компания, уверенно занимающая свою нишу на рынке электротехники, обязательно имеет в своей продуктовой линейке оборудование НКУ. Это как раз та продукция, которая пользуется неизменным спросом у потребителей, поэтому ради нее производится большой ассортимент коммутационной аппаратуры. Поэтому если говорить о состоянии сектора низковольтных комплектных устройств, необходимо рассмотреть его в двух аспектах — экономическом и техническом.

В течение последних двух лет экономики России коснулись серьезные потрясения. Они негативно отразились на состоянии многих отраслей российской экономики, включая строительную. Многие масштабные проекты были заморожены или сроки их реализации перенесены на более позднее время. В то же время наметился поворот в сторону импортозамещения. Все участники электротехнического рынка, включая производителей и потребителей НКУ, остро прочувствовали на себе наметившуюся тенденцию.

Традиционно рынок низковольтных комплектных устройств делится на несколько сегментов. Самыми крупными из них являются промышленный, «тяжелой инфраструктуры» и строительства. Как правило, им свойственны высокие требования к качеству и надежности электротехнической продукции. Также в расчет берется срок поставки, который позволяет использовать ставший в последнее время популярным проектный подход (применяется для повышения экономической эффективности наукоемких проектов).

#### РЫНОК ТРАНСФОРМАТОРОВ

В 2016 году, впервые с 2013-го, аналитики зафиксировали незначительный рост в секторе силовых трансформаторов. Согласно статистическим данным, за период с января по июль 2016 был отмечен прирост на 3,2%. Наметившаяся тенденция свидетельствует о том, что кризисные тенденции постепенно начинают утрачивать остроту. В 2013-м и 2014-м гг. в годовом выражении темпы спада производства составили 14,5% и 14% соответственно. В 2015 году в этом секторе ситуация не улучшилась. По итогам 2016 года снижение рынка силовых трансформаторов в относительном выражении составило 16%. В абсолютном выражении выпуск трансформаторных установок был зафиксирован на отметке 37,6 тыс. МВА. Этот показатель на 3,7% ниже уровня 2010 года.

В качестве основной причины происходящего аналитики называли негативное состояние строительной отрасли. В силу ряда причин поддерживать высокий уровень спроса на трансформаторы не могла и электроэнергетика, которая также является одним из самых крупных потребителей в этом секторе рынка. Пик ввода в эксплуатацию нового генерирующего оборудования по ДПМ уже пройден. Однако в условиях кризиса нередко фиксировались случаи нарушения договорных обязательств. Поэтому участники рынка электроэнергетики были вынуждены просить отсрочку сроков ввода генерирующих объектов.

Примечательно, что снижение потребления силовых трансформаторов фиксируется не во всех отраслях российской экономики. Например, в Алтайском крае аграрии

приступили к реализации новых инвестиционных проектов в сфере АПК, поэтому в том регионе продукция ООО «Барнаульский трансформаторный завод» по-прежнему пользуется спросом.

По итогам 2015 года доля импортной продукции на рынке трансформаторов РФ составила 50,4%. Это на восемь процентных пунктов ниже аналогичного показателя предыдущего года. Аналитики отмечают, что с учетом 2016 года снижение количества импортного оборудования в этом секторе рынка фиксируется уже второй год подряд.

Анализ причин происходящего позволяет сделать вывод, что на ситуацию повлияла нестабильность валютного курса. Это сделало импортные силовые трансформаторы менее конкурентоспособными по сравнению с аналогами отечественного производства. Будет справедливым отметить, что рост курса валюты повлиял не только на стоимость продукции, но также отразился и на цене ее дальнейшей эксплуатации.

К числу самых крупных российских компаний – участников рынка силовых трансформаторов можно отнести: АО «Группа «СВЭЛ» (Свердловская обл.), ООО «Сименс Трансформаторы» (Воронежская обл.), ООО «Тольяттинский трансформатор» (Самарская обл.), ООО «Силовые машины – Тошиба. Силовые трансформаторы» (г. Санкт-Петербург), АО «Уралэлектротяжмаш» (Свердловская обл.), ОАО «Алттранс» (Алтайский край) и ОАО «ПК ХК Электрозавод» (г. Москва).

Во втором квартале 2016 года лидерами по выпуску трансформаторных установок были предприятия Приволжского ФО. Их доля в общем количестве выпущенной продукции составила 33% (2,6 тыс. МВА). Второе место в рейтинге принадлежало Уральскому ФО – 32,5% (2,5 тыс. МВА). С показателем 21,3% (1,7 тыс. МВА) «бронза» досталась Центральному ФО. Следует отметить, что эта динамика нестабильна, поскольку внутригодовой спрос на трансформаторы обладает неустойчивым характером.

*Источник: [https://marketelectro.ru/sites/default/files/re45\\_web.pdf](https://marketelectro.ru/sites/default/files/re45_web.pdf)*

В 2017 году в России было произведено 42 287 МВ.А трансформаторов, что на 13,4% выше объема производства предыдущего года.

Производство трансформаторов в феврале 2018 года увеличилось на 14,4% к уровню февраля прошлого года и составило 3 019,7 МВ.А.

В январе-феврале 2018 года средние отпускные цены производителей установились на уровне 477 180 руб./МВ.А. Этот показатель на -12,2%, или на -66 609,6 руб./МВ.А ниже, чем за аналогичный период предыдущего года.

Объем импорта трансформаторов с жидким диэлектриком мощностью не более 650 кВа на российский рынок в 2017 году снизился по сравнению с предыдущим годом на 15 858 шт. (-37%) до 26 997 шт., что в стоимостном выражении составило 66 799 тыс. долл.

Основную долю импортируемой продукции в 2017 г. на российский рынок трансформаторов с жидким диэлектриком мощностью более 10 МВА (в шт.) поставляет Казахстан (41%). На продукцию производства Китая приходится около 26,8% поставляемых товаров.

Объем российского экспорта трансформаторов прочих мощностью не более 1 кВА в 2017 году снизился по сравнению с предыдущим годом на 35 859 шт. (-3%) до 1 276 399 шт., что в стоимостном выражении составило 14 133 тыс. долл.

Основной объем трансформаторов прочих мощностью более 500 кВА, в натуральном выражении, экспортируемый из РФ в 2017 году поставляется в следующие страны: Казахстан 166 шт. (-39% к предыдущему году), Беларусь 138 шт. (+55%), Армения 13 шт.

*Источник: <http://alto-group.ru/otchet/marketing/460-rynok-transformatorov-tekushhaya-situaciya-i-prognoz-2015-2019-gg.html>*

---

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- ❑ *физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- ❑ *юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- ❑ *финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- ❑ *максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в два этапа:

- ❑ на первом этапе выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного,
- ❑ на втором этапе рассматриваются варианты использования (или сноса, реконструкции) существующей застройки и делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующей застройкой.

Следует отметить, что в случае застроенного земельного участка наиболее эффективное использование единого объекта недвижимости может отличаться от наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного. Тогда текущее назначение недвижимости целесообразно сохранять до тех пор, пока стоимость



земли при ее наиболее эффективном использовании не превысит стоимость существующего объекта недвижимости, увеличенную на величину затрат на демонтаж зданий и сооружений.

## 9.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

---

### ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Физическая возможность застройки земельного участка диктуется такими его характеристиками, как инженерно-геологические и гидрогеологические параметры грунтов, плотность окружающей застройки, достаточность размеров участка и пр.

В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении специализированных экспертиз по оцениваемым земельным участкам. В дальнейшем Оценщик будет исходить из допущения, что при реализации удовлетворяющих рассматриваемым далее критериям вариантов использования земельных участков, (других) препятствий физического характера на данной территории не возникнет.

### ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

Варианты использования земельных участков регламентируются в первую очередь документами территориального планирования, градостроительного зонирования и документами по планировке территории, а также правилами, действующими в зонах с особыми условиями использования территорий.

Как указывалось ранее, земельные участки принадлежат ЗАО «ЧЕК-СУ.ВК» на праве собственности. Оценщик располагает кадастровыми паспортами на земельные участки и Выписки ЕГРН, согласно которым земельные участки относятся к категории земель — земли населенных пунктов и землям промышленности; разрешенное использование — для размещения промышленных объектов, под иные объекты специального назначения, для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций и других объектов энергетики; для размещения железнодорожных путей; для установления полос отвода железных дорог и т. д.<sup>20</sup>.

Функциональное назначение земельных участков и разрешенные параметры строительства определяются градостроительным регламентом территориальной зоны, в которой расположены объекты. Согласно Генеральному плану Емельяновского района Красноярского края, утвержденному Шуваловским сельским советом депутатов Емельяновского района Красноярского края от 05.05.2014 №34-187р «Об утверждении Генерального плана Шуваевского сельсовета Емельяновского района Красноярского края», территория Объекта №1 расположена в границах зоны производственных объектов.

Согласно Генеральному плану Туимского сельсовета, утвержденному Советом депутатов Туимского сельсовета Ширинского района от 17.12.2017 №45/30 «Об утверждении Генерального плана территории Туимского сельсовета Ширинского района Республики Хакасия», территория Объектов №№2-3 расположена в границах зон производственных и коммунально-складских объектов.

Таким образом, рассматриваемые земельные участки с юридической точки зрения разрешено использовать для размещения объектов производственно-складского назначения с объектами сопутствующего назначения.

### ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

При анализе вариантов использования с точки зрения финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемых земельных участков, который является основным фактором, определяющим его рыночную стоимость. Нецелесообразно создавать объекты под функции, которые несовместимы с местоположением данного земельного участка. На потенциал местоположения объекта

---

<sup>20</sup> см. гл. 7.4 Настоящего Отчета

значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования, а также состояние рынка недвижимости в рассматриваемом районе.

В данном случае, исходя из выводов, представленных в разделе 7.5 ранее, земельные участки могут использоваться для строительства объектов производственно-складского назначения с объектами сопутствующего назначения. Данный вариант использования признается наиболее эффективным вариантом его использования.

#### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО**

Наиболее эффективный вариант использования земельного участка как условно свободного — размещение объектов производственно-складского назначения с объектами сопутствующего назначения.

### **9.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ**

---

#### **ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ**

Физическая возможность диктуется физическими характеристиками улучшений (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и пр.).

В рамках анализа наиболее эффективного использования земельных участков с существующими строениями следует рассмотреть несколько вариантов:

- ❑ использование существующих строений в неизменном виде;
- ❑ реконструкция существующих строений;
- ❑ снос существующих строений и строительство новых, соответствующих варианту наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.

На основе выводов, перечисленных в разделе 7.5 Отчета, можно сделать вывод о том, что возможно продолжение использования оцениваемых зданий и сооружений в текущем состоянии без проведения капитальных ремонтных работ. На оцениваемых объектах расположены объекты незавершенного строительства, но, согласно визуальному осмотру, использование данных объектов возможно, так как готовность объектов составляет около 90% и сносить их нецелесообразно.

#### **ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ**

Снос, реконструкция или использование улучшений в неизменном виде юридически не запрещены.

#### **ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ**

Согласно выводам, сделанным в ходе анализа наиболее эффективного использования земельных участков, как условно свободных, единственным и наиболее эффективным вариантом является размещение объектов производственно-складского назначения с объектами сопутствующего назначения. Существующие на участке в настоящее время строения отвечают указанному критерию, поэтому для типичного собственника этих улучшений снос существующих объектов и строительство новых, той же полезности, нецелесообразен.

Реконструкция улучшений также не является финансово оправданной, поскольку текущее состояние строений (пригодное для дальнейшей эксплуатации) и их физический износ позволяют использовать их в неизменном виде без проведения перепланировок и подобных ремонтных работ.

#### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ**

Наиболее эффективный вариант использования земельных участков с существующей застройкой — использование оцениваемых зданий и сооружений в неизменном виде

в качестве зданий и сооружений производственно-складского назначения с сопутствующими назначениями.

При определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик будет руководствоваться результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки Объекта оценки, а также для выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

### 9.3. ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

---

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Существуют следующие возможные варианты использования представленного к оценке движимого имущества:

- использование по целевому назначению,
- использование в качестве материалов и запасных частей (демонтаж или разборка и в дальнейшем продажа материалов и элементов конструкций в качестве запасных частей),
- вторичная переработка (продажа как лом).

С учетом характеристик движимого имущества и тенденций, сложившихся на рынке, был сделан вывод о том, что физически возможными, юридически разрешенными, финансово оправданными и максимально эффективным вариантом использования движимого имущества будет — использование по целевому назначению.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Наиболее эффективное использование движимого имущества — по целевому назначению.

---

## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

---

Согласно п. 18 ФСО № 1, *затратный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

### 10.1. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

---

Согласно п. 24г ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

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

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Джек Фридман и Николас Ордуэй в книге «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» (Дело Лтд., 1995 — 480 с.) рекомендуют отказываться от применения затратного подхода, когда возраст здания превышает 10 лет. Года постройки

оцениваемых объектов, входящих в состав Объекта оценки, 1881-1983, что осложняет применение затратного подхода.

Согласно Методическим рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р), «элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения», где, в свою очередь, метод выделения основан на сравнительном подходе, а метод остатка — на доходном. Таким образом, для нахождения стоимости земельных участков, входящих в состав Объекта оценки, затратный подход не применяется.

В рамках настоящего раздела Отчета определяется стоимость 2-х позиций недвижимого имущества из состава Объекта № 1:

- сооружение - ОРУ - 220, назначение: нежилое, площадь застройки 149,6 кв.м., кадастровый номер 24:11:0260104:151, общая площадь 149,6 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, сооружение 20г;
- сооружение, воздушная ЛЭП высокого напряжения, назначение: нежилое, протяженность 20200 м, кадастровый номер 24:11:0000000:1871, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта от РП-220 до п/ст Ново- Красноярской №152.

#### РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Согласно п. 24ж ФСО № 7, затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Согласно п. 24е ФСО № 7, расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

#### ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА РАСЧЕТА ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТА

Величина затрат на строительство объекта может определяться на базе затрат на воспроизводство или замещение:

- затраты на воспроизводство — это затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий;
- затраты на замещение — это затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Передаточные устройства, входящие в состав Объекта оценки, построены по типовым проектам используемым при прокладке линий электропередач, поэтому в данном случае, определялись затраты на замещение.

Анализ методов определения затрат на строительство в РФ показывает, что при оценке объектов недвижимости может быть использована их следующая укрупненная классификация:

- ❑ метод сравнительной единицы;
- ❑ модульный метод;
- ❑ метод количественного обследования с использованием следующих техник сметных расчетов:
  - ✓ базисно-индексная;
  - ✓ ресурсная (по текущим ценам);
  - ✓ ресурсно-индексная (с пересчетом цен от базисного уровня).

*Метод сравнительной единицы* строится на определении затрат на строительство единицы сравнения объекта-аналога (кубический, квадратный, погонный метр, единица мощности и т.п.), с корректировкой полученной величины на коэффициенты, учитывающие различия с оцениваемым объектом по объемно-планировочным и архитектурным решениям, используемым материалам несущих и ограждающих конструкций, а также региональные отличия в стоимости строительных работ. При подборе объектов-аналогов могут быть использованы специализированные сборники: справочники КО-ИНВЕСТ, справочник инженера-сметчика и оценщика — УПВС-2001, региональные справочники стоимости строительства — РСС, сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости — УПВС, с последующей индексацией показателей по сборникам на дату оценки.

*Модульный метод* заключается в условном разделении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровлю и пр. — и определении удельного веса каждого такого модуля в составе рассматриваемого объекта.

*Метод количественного обследования* предполагает проведение детального количественного и стоимостного анализа данных по имеющимся сметам либо выполнение новых сметных расчетов на строительство в действующей сметно-нормативной базе ГЭСН-2001 г. При полном или частичном отсутствии проектно-сметной документации на оцениваемый объект величины издержек на строительство рассчитываются с использованием укрупненных сметных нормативов или сборников единичных расценок и прейскурантов. В расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы, сметная прибыль и другие лимитированные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта в соответствии с действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ — МДС 81-35.2004. При этом используются различные техники сметных расчетов.

*Базисно-индексная техника* предполагает использование существующей сметы или разработку новой сметы на строительство оцениваемого объекта с применением укрупненных сметных нормативов (ТУР-2001, УСН-2001), сборников единичных расценок (ФЕР-2001) и прейскурантов на комплекс работ (ТПР-2001) в базисных ценах с пересчетом для данного региона на дату оценки. При этом могут использоваться как интегральные индексы пересчета цен на весь комплекс работ для различных типов зданий, сооружений и видов работ, так и дифференцированные индексы пересчета, учитывающие изменение стоимости по элементам прямых затрат: основной заработной плате, стоимости эксплуатации машин и механизмов, стоимости материалов. Индексы пересчета цен устанавливаются координационным или региональными центрами по ценообразованию в строительстве (КЦЦС, РЦЦС).

*Ресурсная и ресурсно-индексная техники* обеспечивают расчет затрат на строительство путем умножения объема каждого ресурса, требующегося для создания всех улучшений объекта, на рыночную цену единицы этого объема на дату оценки. При этом ресурсная и ресурсно-индексная техники различаются тем, что стоимость единицы объема ресурса



на дату оценки определяется либо по текущим ценам (*ресурсная техника*), либо путем пересчета цен базисного уровня в текущие цены с использованием индексов пересчета цен, публикуемых РЦЦС, КЦЦС или в бюллетенях КО-ИНВЕСТ (*ресурсно-индексная техника*).

*Комбинированный метод.* Этот метод предполагает использование двух и более названных методов совместно, в различных сочетаниях.

Учитывая объем предоставленной информации, при расчете затрат на замещение оцениваемых объектов был использован *метод сравнительной единицы*.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для оцениваемой воздушной линии электропередачи затраты на новое строительство определялись методом сравнительной единицы на базе затрат на замещение с использованием справочника «Магистральные сети и транспорт» — Укрупненные показатели стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», издание — Москва, ООО «КО-ИНВЕСТ», 2017 г.

Согласно общей части справочника «КО-ИНВЕСТ» «Магистральные сети и транспорт», 2017, в удельных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Таким образом, рассчитанная на основе указанных в Справочнике показателей, стоимость строительства не содержит НДС.

### *Принципы подхода к корректировке справочных стоимостных показателей*

При оценке конкретного строения предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающая некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат на замещение как в целом по объекту недвижимости, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем объектов.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого строения с параметрами аналогичных объектов.

На основании анализа параметров выявляются факторы (вводятся в расчет поправки), вызывающие изменение сметной стоимости оцениваемого объекта.

Для корректировки справочной стоимости подобранного объекта-аналога и расчета затрат на строительство оцениваемого объекта в данном случае была применена корректировка на изменение цен после издания справочника.

Алгоритм корректировки стоимостных показателей объекта-аналога принимался на основании рекомендаций по использованию сборника «КО-ИНВЕСТ».

При определении затрат на замещение был использован Справочник, составленный в ценах на 01.01.2017. Корректировка на изменение цен после издания справочника проводилась согласно ежеквартальному сборнику «КО-ИНВЕСТ» №103, апрель 2018 г.:

- с 01.01.2017 до 01.04.2018 - таблица 2.2.5 «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (для Российской Федерации на 01.04.2018 по сравнению с 01.01.2017)» — корректирующий коэффициент для объектов, отнесенных к классу КС-14 (соответствует классу конструктивной системы оцениваемого объекта), расположенных в г. Москве, составляет — 1,186;

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ	
	натурных материалов и бетона	полнотелого кирпича, силикатного кирпича и прочего пластмасс	монолитного бетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	деревянные	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	культурно-технические работы и рекультивация
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
<b>Северо-Кавказский район</b>										
Республика Адыгея	0,791	0,843	0,946	0,830	0,989	0,841	1,007	0,867	0,733	0,642
Республика Дагестан	0,731	0,696	0,833	0,716	0,891	0,726	0,889	0,715	0,583	0,456
Республика Ингушетия	0,577	0,568	0,752	0,621	0,816	0,631	0,756	0,583	0,412	0,288
Кабардино-Балкарская Республика	0,679	0,698	0,708	0,702	0,909	0,717	0,778	0,734	0,618	0,522
Карачаево-Черкесская Республика	0,599	0,641	0,733	0,683	0,872	0,758	0,718	0,717	0,496	0,400
Республика Северная Осетия-Алания	0,547	0,531	0,697	0,593	0,836	0,618	0,686	0,586	0,401	0,290
Краснодарский край	0,953	0,983	0,968	0,919	1,061	0,936	0,967	0,973	0,967	0,825
Ставропольский край	0,778	0,807	0,833	0,855	0,975	0,872	0,888	0,872	0,712	0,697
Ростовская область	0,882	0,893	0,930	0,863	1,001	0,872	0,915	0,857	0,761	0,715
<b>Уральский район</b>										
Республика Башкортостан	0,787	0,803	0,837	0,832	0,981	0,812	0,847	0,805	0,794	0,714
Удмуртская Республика	0,970	0,924	1,006	0,973	1,075	0,921	1,016	0,954	0,891	0,676
Курганская область	0,834	0,886	0,929	0,884	1,065	0,935	1,003	0,910	0,792	0,692
Оренбургская область	0,858	0,861	0,928	0,842	0,993	0,869	0,874	0,882	0,785	0,691
Пермский край	0,844	0,868	0,885	0,895	1,031	0,885	0,933	0,885	0,786	0,714
Свердловская область	0,894	0,921	0,946	0,963	1,076	0,897	0,977	0,921	0,863	0,780
Челябинская область	0,840	0,895	0,937	0,896	1,047	0,896	0,919	0,915	0,852	0,769
<b>Западно-Сибирский район</b>										
Республика Алтай	0,750	0,690	0,881	0,715	0,953	0,728	0,798	0,722	0,539	0,454
Алтайский край	0,877	0,765	0,855	0,828	0,987	0,845	0,855	0,784	0,649	0,553
Кемеровская область	0,927	1,007	1,023	0,950	1,138	0,968	0,999	0,981	0,927	0,867
Новосибирская область	0,874	0,907	0,941	0,861	1,077	0,896	0,898	0,910	0,802	0,714
Омская область	0,978	1,032	1,118	1,003	1,129	1,073	1,021	1,058	0,961	0,822
Томская область (южнее 60-параллели)	0,952	1,008	1,014	1,004	1,182	1,024	1,032	1,031	0,927	0,832
Тюменская область (южнее 60-параллели)	1,044	1,122	1,085	1,119	1,167	1,097	1,142	1,167	1,106	1,112
Тюменская область (севернее 60-парал.)	1,241	1,335	1,290	1,330	1,388	1,304	1,358	1,388	1,314	1,322
<b>Восточно-Сибирский район</b>										
Республика Бурятия	0,995	1,027	1,132	0,996	1,183	1,027	1,066	1,037	0,894	0,817
Республика Тыва	0,827	0,834	0,993	0,856	1,044	0,883	0,937	0,873	0,725	0,670
Республика Хакасия	0,917	1,022	0,992	0,927	1,090	0,988	1,021	0,974	0,863	0,815
Красноярский край (южнее 60-параллели)	1,147	1,239	1,175	1,076	1,254	1,175	1,228	1,185	1,170	1,130
Красноярский край (севернее 60-парал.)	1,267	1,390	1,318	1,207	1,407	1,318	1,378	1,329	1,312	1,268
Иркутская область (южнее 60-параллели)	0,988	1,016	0,999	0,973	1,163	0,991	1,006	0,990	0,881	0,821
Иркутская область (севернее 60-парал.)	1,079	1,109	1,091	1,063	1,270	1,082	1,098	1,081	0,962	0,897
Забайкальский край	1,121	1,094	1,187	1,075	1,208	1,079	1,185	1,086	0,967	0,927
<b>Дальневосточный район</b>										
Республика Саха (Якутия)*	1,982	2,052	2,155	1,798	1,761	1,891	2,080	2,051	1,956	1,851
Еврейская автономная область	1,104	1,150	1,149	1,079	1,212	1,095	1,122	1,132	1,059	1,073
Приморский край	1,037	1,063	1,112	0,990	1,145	1,032	1,115	1,072	0,979	0,865
Хабаровский край (южнее 55-параллели)	1,164	1,142	1,211	1,139	1,266	1,130	1,194	1,126	1,033	0,941
Хабаровский край (севернее 55-парал.)	1,209	1,186	1,257	1,183	1,314	1,173	1,239	1,169	1,072	0,977
Амурская область	1,256	1,239	1,265	1,120	1,248	1,181	1,221	1,193	1,180	1,094
Камчатский край (южнее 55-параллели)	1,661	1,718	1,638	1,505	1,601	1,552	1,742	1,640	1,552	1,555
Камчатский край (севернее 55-параллели)	1,771	1,831	1,747	1,604	1,707	1,654	1,857	1,748	1,655	1,658
Магаданская область (южнее Поляр. кр.)	2,126	2,127	2,040	1,749	1,772	1,869	2,001	1,947	2,195	1,842
Сахалинская область	1,780	1,755	1,594	1,528	1,672	1,566	1,643	1,750	1,733	1,828
Калининградская область	1,135	1,196	1,083	1,072	1,152	1,130	1,163	1,176	1,157	1,041
Республика Крым	0,860	0,965	1,047	0,869	0,954	0,928	0,978	0,860	0,942	0,692
г. Севастополь	0,869	0,982	1,078	0,882	0,957	0,948	1,002	0,867	0,955	0,689

Рис. № 17. Индекс перехода цен с 01.01.2017 на 01.01.2018

Расчет затрат на новое строительство представлен в таблице далее.

Таблица 20. Расчет затрат на строительство объектов ОРУ и ЛЭП

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год постройки	Год последнего капитального ремонта	Протяженность, км	Марка и сечение кабеля	Наименование справочника	Код аналога	КС	Единица измерения	Количество единиц измерения	Затраты на строительство, руб./ед. изм.	Затраты на строительство, руб.	Коэффициент корректировки стоимости строительства с 01.01.2017 до 01.04.2018 для Красноярского края (КО-ИНВЕСТ №103, табл. 2.2.2)	Затраты на замещение, руб.
1	Сооружение, воздушная ЛЭП высокого напряжения, назначение: нежилое, протяженность 20200 м, кадастровый номер 24:11:0000000:1871, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта от РП-220 до п/ст Ново- Красноярской №152	1985	н/д	20 200										246 075 864
1.1	Воздушная ЛЭП 220кВ от ПС Новокрасноярская до ПС 220кВ РП КТМЭ ячейка Д-161 (I цепь) проводом АС-400, протяженностью 17500 метров; Воздушная ЛЭП 220кВ от ПС Новокрасноярская до ПС 220кВ РП КТМЭ ячейка Д-162 (II цепь) проводом АС-400, протяженностью 17500 метров;	1985	н/д	17 500	АС-400	МСИТ 2017	гум3.06.005.0157	КС-14	км	17,500	10 415 204	182 266 070	1,185	215 985 293
1.2	Воздушная ЛЭП 220кВ от ПС 220кВ РП КТМЭ ячейка Д-163 до ГПП-1 (I цепь) проводом АС-240, протяженностью 2700 метров; Воздушная ЛЭП 220кВ от ПС 220кВ РП КТМЭ ячейка Д-164 до ГПП-1 (II цепь) проводом АС-240, протяженностью 2700 метров	1985	н/д	2 700	АС-240	МСИТ 2017	гум3.06.005.0154	КС-14	км	2,700	9 404 773	25 392 887	1,185	30 090 571
2	Сооружение - ОРУ - 220, назначение: нежилое, площадь застройки 149,6 кв.м., кадастровый номер 24:11:0260104:151, общая площадь 149,6 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, сооружение 20г	1985	н/д	—	—	МСИТ 2017	гум3.06.005.0154	КС-11	1 шт.	1,000	5 709 236	5 709 236	1,254	7 159 382

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Прибыль предпринимателя — это рыночная величина, отражающая сумму средств, которую предприниматель ожидает получить в виде вознаграждения за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект, и составляющая часть рыночной стоимости объекта. Величина прибыли предпринимателя должна быть принята таким образом, чтобы предпринимателю было выгодно вкладывать деньги в строительство данного объекта. Различают следующие методы оценки прибыли предпринимателя:

- ❑ метод аналогов — определяет прибыль предпринимателя путем вычитания из рыночных цен недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимость земли;
- ❑ метод экспертного опроса — предполагает проведение опроса предпринимателей об ожидаемой величине прибыли при инвестировании в рассматриваемый проект;
- ❑ метод вмененных издержек — основан на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект, при этом под вмененными издержками понимают условно рассчитываемые издержки, например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на проект строительства.

Величина прибыли предпринимателя определялась на основании данных Информационно-аналитического портала СтатРиелт<sup>21</sup>.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,07	0,14	0,10
2	Гостевые помещения и здания	0,09	0,12	0,09
3	Общественные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,10	0,09
4	Складские помещения и здания	0,09	0,13	0,09
5	Производственные помещения и здания	0,04	0,10	0,07
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,06	0,15	0,10

Рис. № 18. Величина прибыли предпринимателя

Величина прибыли предпринимателя для ОРУ и ЛЭП принималась на уровне нижнего значения прибыли предпринимателя для производственной недвижимости, как наиболее близкого сегмента рынка недвижимости, в размере 4%.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Согласно п. 24 и ФСО № 7, величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Накопленный износ — это уменьшение стоимости нового здания (сооружения), которое происходит в результате его физического износа, функционального или экономического (внешнего) устаревания и их комбинаций.

### ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА РАСЧЕТА НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Классическими методами определения накопленного износа являются:

- ❑ метод разбивки, предполагающий оценку накопленного износа по его составляющим;
- ❑ метод эффективного возраста, позволяющий напрямую определить накопленный износ посредством сравнения эффективного возраста объекта, показываемого его состоянием и полезностью, со сроком экономической жизни объекта.

<sup>21</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1440-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2018-goda>

В настоящем Отчете для определения величины накопленного износа был выбран метод разбивки, позволяющий более детально проанализировать и учесть все имеющиеся виды износа и устареваний. Накопленный износ вычисляется данным методом по формуле:

$$D = D_{ph} + D_f + D_{ec},$$

где

- $D$  — накопленный износ (величина совокупной потери стоимости объекта из-за износа и устареваний),
- $D_{ph}$  — потеря стоимости за счет физического износа (далее — физический износ),
- $D_f$  — потеря стоимости за счет функционального устаревания (далее — функциональное устаревание),
- $D_{ec}$  — потеря стоимости за счет экономического (внешнего) устаревания.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Физический износ — уменьшение стоимости объекта из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам (воздействие воздушной среды, грунтовых вод, отрицательных температур и пр.) или вследствие неправильной эксплуатации.

Выделяют следующие методы определения физического износа:

- компенсация затрат;
- методика возраста (хронологического);
- методика возраста (эффективного);
- экспертная методика;
- методика разбивки.

Согласно *методике компенсации затрат* физический износ равен затратам, необходимым для его устранения. К достоинствам метода относится возможность выделения экономической сути износа. Среди недостатков следует отметить необходимость обоснования ремонта отдельных элементов, трудности реализации на практике по причине сложностей при определении объемов работ, при выборе расчетной базы, проблем при расчете. Трудоемким является процесс разработки дефектных ведомостей при оценке здания, оценке коммерческой недвижимости. Крайне сложным является процесс расчета износа фундамента, иных конструктивных элементов. Таким образом, комплекс достоинств и недостатков подтверждает, что методика применима для небольших зданий, достаточно сложна в реализации для крупных объектов.

Согласно *методу хронологического возраста* физический износ равен частному от деления хронологического возраста здания на срок его экономической жизни (эксплуатации). К достоинствам расчета можно отнести простоту расчета, малое количество показателей (возраст и срок эксплуатации), к недостаткам же относятся невозможность учета ремонта элементов, а также их замены и неприемлемость метода для недвижимости с практически равными сроками эксплуатации и экономической жизни.

Сопоставляя достоинства и недостатки, можно сделать вывод о приемлемости метода для зданий с небольшим сроком хронологической жизни, поскольку точность расчетов уменьшается с увеличением срока жизни объекта.

По *методу эффективного возраста* износ равен частному от деления эффективного возраста на срок экономической жизни.

К достоинствам метода эффективного возраста относятся простота расчетов, достоверность информации из нормативных документов. К недостаткам метода относятся невозможность обоснования величины оставшегося срока экономической жизни. Недостаток делает метод практически неприменимым.

В основе *экспертного метода* находится шкала оценок экспертов для установки физического износа в соответствии с Ведомственным нормативным документом ВСН 53-86р., по которому значение износа определяют видимые повреждения конструкции здания. Физический износ определяется как сумма произведений величины износа по нормативному документу на удельный вес элемента в здании. К достоинствам метода относятся простота расчетов, доказательность данных. К недостаткам относятся недостаточная точность расчетов, зависимость результата опыта оценщика, влияние субъективного фактора.

*Метод разбивки* предполагает расчет физического износа по группам с учетом возможности устранения износа, а именно:

- отложенный ремонт;
- износ элементов с коротким сроком жизни, не подлежащих исправлению;
- износ элементов с длительным сроком жизни, не подлежащих исправлению.

Общий износ равен сумме износов элементов. В комбинации с методом разбивки могут применяться методики компенсации затрат, хронологического возраста.

Достоинством метода разбивки является возможность учета факторов (видимых и скрытых) влияния на износ. К недостаткам относятся большой объем расчетов, неприемлемость метода при отсутствии достоверной информации о ремонте.

В связи с вышеизложенным, было принято решение воспользоваться экспертной методикой при определении уровня физического износа.

Применение этого метода заключается в сопоставлении рассматриваемому объекту одного из множества описаний его возможных технических состояний, в которых он может оказаться в результате износа. Обычно такое множество имеет вид экспертных шкал или таблиц, строки которых соответствуют различным состояниям и стадиям физического износа оцениваемого объекта, с указанием соответствующих коэффициентов физического износа.

Далее в таблице представлена шкала экспертных оценок, рекомендуемая изданием «Оценка машин и оборудования» (под ред. В. П. Антонова. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: 2005).

Таблица 21. Шкала экспертных оценок физического состояния

Оценка состояния	Характеристика состояния имущества	Величины физического износа, %
Новое	новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество, в отличном состоянии	0
		5
Очень хорошее	практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10
		15
Хорошее	бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20
		25
		30
		35
Удовлетворительное	бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	40
		45
		50
		55
		60



Таблица 21. Шкала экспертных оценок физического состояния

Оценка состояния	Характеристика состояния имущества	Величины физического износа, %
Условно-пригодное	бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей	65
		70
		75
		80
Неудовлетворительное	бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта	85
		90
Негодное к применению или лом	имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5
		100

В соответствии с данными визуального осмотра, оцениваемые объекты (ОРУ и ЛЭП) находится в удовлетворительном состоянии.

Данному состоянию соответствует диапазон физического износа 40%-60%.

Учитывая состояние объекта и года постройки, величина физического износа была принята на уровне среднего значения указанного диапазона в размере 50%.

Таким образом, физический износ объектов был определен на уровне 50%.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ

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

В процессе проектирования и строительства каждый объект наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение, и которые объединяются в интегральное понятие — параметры эксплуатационного качества (ПЭК), причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Функциональное устаревание объекта — величина, характеризующая степень несоответствия основных ПЭК, определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям, которая в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания).

Аналогично физическому износу, функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустранимое, которые различаются отношением затрат на их устранение к последующему приращению стоимости объекта.

Оба типа функционального устаревания чаще всего вызываются «элементными» недостатками трех типов:

- отсутствием элементов конструкций или инженерного оборудования, необходимых для типичного пользователя (устаревание 1-го вида);
- несоответствием характеристик элементов конструкций современным требованиям (устаревание 2-го вида);
- избытком величины количественной характеристики какого-либо элемента над величиной, предпочитаемой типичным пользователем (устаревание 3-го вида).

На практике могут иметь место и другие проявления функционального устаревания как сложных комбинаций — например, несоответствия современным требованиям

архитектурно-планировочных решений строения, стиля и качества дизайна интерьера и экстерьера и др.

Оцениваемое имущество, как правило, строится по типовым проектам, которые используются для строительства и в настоящее время. Так как технология строительства объектов, подобных оцениваемым, практически не претерпела значительных изменений, и в настоящее время характеристики элементов конструкций оцениваемого сооружения способны обеспечить беспрепятственное использование его по прямому назначению, то очевидно, что функциональное устаревание отсутствует.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО (ВНЕШНЕГО) УСТАРЕВАНИЯ

Внешний (экономический) износ — есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения. Причины внешнего устаревания лежат вне улучшения и к его физической конструкции или оснащению отношения не имеют. При этом следует также отметить, что внешнее устаревание может приводить к изменению стоимости как улучшений, так и земли.

Для рассматриваемого передаточного устройства существует два фактора, вызывающих внешнее устаревание:

- загрузка;
- установление справедливой цены (тарифа) на услуги, оказываемые посредством электросетевого комплекса.

В данном случае имеется информация о некоторой величине недозагрузки Объекта оценки. Однако, необходимо отметить, что рассматриваемая ВЛ относится к инфраструктурному объекту. Подобные объекты строятся с учетом перспективных нагрузок и развития электроэнергетики района расположения. Невозможно точно просчитать объемы перспективных нагрузок и увеличение загрузки рассматриваемых объектов.

К фактору экономического (внешнего) устаревания при установлении справедливой цены (тарифа) на услуги, оказываемые посредством электросетевого комплекса, в данном случае можно отнести государственное регулирование тарифов в отрасли. Точный расчет экономического (внешнего) устаревания по данному фактору затруднен необходимостью установления справедливого рыночного тарифа, поэтому в данном случае Оценщик не имел возможность учесть в расчетах величину экономического (внешнего) устаревания, связанную с государственным регулированием тарифов в рассматриваемой отрасли.

Следует также отметить, что Объект оценки является объектом сетевой инфраструктуры, который может эксплуатироваться в соответствии с требованиями определенных нормативных актов в целях надлежащего электроснабжения потребителей.

Таким образом, в данном случае величина внешнего устаревания Объекта оценки принята равной нулю.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Стоимость объекта с учетом накопленного износа определяется по формуле:

$$V_B = V_0 - D,$$

- где
- $V_B$  — стоимость объекта с учетом накопленного износа,
  - $V_0$  — стоимость в состоянии без износа и устареваний,
  - $D$  — величина накопленного износа.

Расчет стоимости в рамках затратного подхода Объекта оценки с учетом износа и устареваний представлен в таблице ниже.

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость сооружения - ОРУ - 220, назначение: нежилое, площадь застройки 149,6 кв.м., кадастровый номер 24:11:0260104:151, общая площадь 149,6 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, сооружение 20г, полученная с использованием затратного подхода, по состоянию на 15.04.2018 составляет:

— без учета НДС, с учетом округления —

3 723 000 рублей

(Три миллиона семьсот двадцать три тысячи) рублей.

Стоимость сооружения, воздушная ЛЭП высокого напряжения, назначение: нежилое, протяженность 20 200 м, кадастровый номер 24:11:0000000:1871, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта от РП-220 до п/ст Ново- Красноярской №152, полученная с использованием затратного подхода, по состоянию на 15.04.2018 составляет:

— без учета НДС, с учетом округления —

127 959 000 рублей

(Сто двадцать семь миллионов девятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей.

Таблица 22. Определение стоимости в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год постройки	Затраты на замещение, руб.	K <sub>ли</sub>	Затраты на замещение с учетом прибыли инвестора, руб.	Нормативный срок службы, год	Год постройки	Год последнего капитального ремонта	Состояние	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое (внешнее) устаревание, %	Стоимость без учета НДС, руб.	Стоимость без учета НДС, руб. округленно
1	Сооружение, воздушная ЛЭП высокого напряжения, назначение: нежилое, протяженность 20200 м, кадастровый номер 24:11:0000000:1871, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта от РП-220 до п/ст Ново- Красноярской №152	1985	246 075 864		255 918 899								127 959 449	127 959 000
1.1	Воздушная ЛЭП 220кВ от ПС Новокрасноярская до ПС 220кВ РП КТМЭ ячейка Д-161 (I цепь) проводом АС-400, протяженностью 17500 метров; Воздушная ЛЭП 220кВ от ПС Новокрасноярская до ПС 220кВ РП КТМЭ ячейка Д-162 (II цепь) проводом АС-400, протяженностью 17500 метров;	1985	215 985 293	4,00%	224 624 705	50	1985	н/д	удовлетворительное	50,0%	0,0%	0,0%	112 312 352	112 312 000
1.2	Воздушная ЛЭП 220кВ от ПС 220кВ РП КТМЭ ячейка Д-163 до ГПП-1 (I цепь) проводом АС-240, протяженностью 2700 метров; Воздушная ЛЭП 220кВ от ПС 220кВ РП КТМЭ ячейка Д-164 до ГПП-1 (II цепь) проводом АС-240, протяженностью 2700 метров	1985	30 090 571	4,00%	31 294 194	50	1985	н/д	удовлетворительное	50,0%	0,0%	0,0%	15 647 097	15 647 000
2	Сооружение - ОРУ - 220, назначение: нежилое, площадь застройки 149,6 кв.м., кадастровый номер 24:11:0260104:151, общая площадь 149,6 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, сооружение 20г	1985	7 159 382	4,00%	7 445 757	50	1985	н/д	удовлетворительное	50,0%	0,0%	0,0%	3 722 879	3 723 000

## 10.2. ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

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

- расчет затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) объекта;
- определение накопленного совокупного износа, интегрирующего физический износ, функциональное и экономическое (внешнее) устаревания;
- уменьшение суммы затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) на величину износа и устареваний и получение рыночной стоимости объекта.

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

В результате анализа открытых источников, а также согласно п. 5.2 Отчета, Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение части движимого имущества.

Поскольку в соответствии п. 13 ФСО №10, при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

В данном случае Оценщик сделал вывод о наличии рынка некоторых моделей подержанных транспортных средств и оборудования (см. таблицы далее), в связи с чем, по отношению к указанным объектам в Отчете используется только сравнительный подход (подробнее см. раздел далее).

Таблица 23. Перечень объектов транспортных средств, стоимость которых рассчитывалась только в рамках сравнительного подхода

Гос. рег.№ / Зав. №	Инв. №	Марка, модель
0231ЕН19	334	Автокран КС-55713-3К "Клины" на шасси УРАЛ-5557
В668ЕА124	408	Автокран КС-55729-1В «Галичанин» на шасси КАМАЗ 6540
А173Е019	329	Автотопливозаправщик АТЗ-9 на шасси Урал 5557
В543ЕА124	392	Бортовой автомобиль Урал 4320 с КМУ ИМ-150 (УСТ54532 D)
АВ9000	400	Полуприцеп с бортовой платформой, марка НЕФАЗ 9334-10 (ПП-93344-20-05)
0235ЕН19	319	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80351720
0232ЕН19	320	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80359462
0234ЕН19	321	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80360241
0233ЕН19	322	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80361563
0236ЕН19	323	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80362914
В556ЕА124	396	Самосвал КРАЗ 65055-0000054-02 шасси А0812666
В552ЕА124	394	Самосвал КРАЗ 65055-0000054-02 шасси В0812721
В665ЕА124	397	Самосвал КРАЗ 65055-0000064-02 шасси В0811778
В666ЕА124	395	Самосвал КРАЗ 65055-0000064-02 шасси В0813936
В158ЕР19	399	Тягач УРАЛ 44202-0311-41
РХ 7913	301	АТС-59Г (артиллерийский тягач средний), 84АН0586 БЛ
ХК 2932	406	Погрузчик фронтальный HYUNDAI HL780-7А
РХ 2327	330	Трактор гусеничный Агромаш-90ТГ 2007А
ХК 2270	388	Трактор Т20.01КБР-1
РХ2326	371	Трактор трелевочный ТТ-4М-07
рх4838	344	Экскаватор гусеничный Hyundai R250LC-7 с гидромолотом
хк2933	407	Экскаватор гусеничный HYUNDAI R250LC-7

Также в подобные объекты присутствуют в составе объекта «Комплекс смонтированного оборудования РП-220кВ».

Таблица 24. Перечень объектов движимого имущества в составе объекта «Комплекс смонтированного оборудования РП-220кВ», стоимость которых рассчитывалась только в рамках сравнительного подхода

№	Наименование	Кол-во	Примечание
1.10.2.	Выключатель 220кВ маломасляный ВМТ220/2000/25	1	Произведены улучшения – замена на выключатель элегазовый баковый на класс напряжения 220 кВ типа ЗАР1ДТ-245/ЕК трехполюсный комплект
1.11.	Выключатель 220кВ элегазовый баковый со встроенными трансформаторами тика типа ЗАР1ДТ-245/ЕК	1	-
2.8.	Трансформатор ТМН-2500/110/10 (1Т)	1	-
2.9.	Трансформатор ТМН-2500/110/10 (2Т)	1	-

По отношению к остальным объектам движимого имущества применялся затратный подход.

Расчет стоимости в рамках затратного подхода осуществляется по следующей формуле:

$$C_p = Z_{пвз} \times (1 - I_{физ}) \times (1 - U_{фун}) \times (1 - U_{эк}),$$

где:

$C_p$  — рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.;

$Z_{пвз}$  — затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) объекта, руб.;

$I_{физ}$  — физический износ оцениваемого объекта, %;

$U_{фун}$  — функциональное устаревание оцениваемого объекта, %;

$U_{эк}$  — экономическое устаревание оцениваемого объекта, %.

#### РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ, ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ)

При применении затратного подхода оценщик должен учесть следующие положения:

- затраты на воспроизводство (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки;
- точной копией объекта оценки признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;
- затраты на замещение (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;
- объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме.

Расчет затрат на приобретение, воспроизводство или замещение может проводиться следующими методами:

- метод сравнения с идентичным/аналогичным объектом;
- поагрегатный (поэлементный) расчет;
- индексный метод;
- расчет по удельным затратным показателям;
- расчет с помощью затратных корреляционных моделей.



## ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА РАСЧЕТА ЗАТРАТ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ, ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ)

Для части объектов движимого имущества Оценщик обладает достоверной информацией о величинах затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) на дату составления Отчета, для другой части — достоверной информацией о величинах затрат на приобретение на определенный момент в прошлом (подробнее см. п. 5.2 Отчета), а также информацией о величинах индексов цен производителей различных стран и различных групп движимого имущества. Таким образом, в отношении части объектов представляется возможным использование метода сравнения с идентичным/аналогичным объектом, другой части — индексный метод. Для объектов, представляющих собой кабельные линии использовался метод расчета по удельным затратным показателям (справочным).

## РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ, ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ)

### МЕТОД РАСЧЕТА ПО ЦЕНЕ ОДНОРОДНОГО ОБЪЕКТА (ИДЕНТИЧНОГО, АНАЛОГИЧНОГО)

Информация о затратах на приобретение, воспроизводство (замещение) по части рассматриваемых позиций была получена от представителей компаний-изготовителей и поставщиков идентичного (аналогичного) движимого имущества. Копии Internet-страниц, содержащих информацию о затратах на приобретение, воспроизводство (замещение), представлены в Приложении 2 к Отчету.

Следует отметить, что после приобретения практически любых товаров, относящихся к движимому имуществу на первичном рынке продать их по цене приобретения (при отсутствии дефицита) не удастся, даже если они не были в эксплуатации. Причины этого, по мнению экспертов, лежат в области поведенческой мотивации участников рынка, поскольку с одной стороны покупатель осознает повышенный риск приобретения товара со скрытыми дефектами, а с другой — затруднительное положение продавца, который понимает, что у покупателя есть альтернатива приобретения товара на первичном рынке. В связи с этим у покупателя возникает возможность требовать снижения цены по сравнению с ценой первичного рынка. Поскольку в данном случае продажа приобретенного товара происходит уже на вторичном рынке, такую скидку принято характеризовать коэффициентом перехода с первичного рынка на вторичный. Логично предположить, что чем ниже ликвидность товара, тем большую скидку можно требовать, поскольку на такой товар и на первичном рынке покупателей немного.

Оценщик располагает методикой для расчета коэффициента перехода с первичного рынка на вторичный на основе ликвидности товара. Данная методика базируется на балльной оценке ликвидности, которая формируется на основе таблицы (Источник: лекция проф. СТАНКИНа, Хомякова В. С., 2003; Федотова М.А. и др. Оценка для целей залога. М., Финансы и статистика, 2008).

Таблица 25. Таблица для назначения балльной оценки ликвидности объекта

Фактор	Баллы
Совокупный износ	до 5% Б = 5 6-15% Б = 4 16-35% Б = 3 36-60% Б = 1 61-80% Б = -1 более 80% Б = -5
Количество потенциальных потребителей данного оборудования в регионе	много Б = 4 несколько Б = 2 мало Б = -1
Количество организаций, торгующих аналогичным оборудованием	много Б = 3 несколько Б = 2 мало Б = 1

Таблица 25. Таблица для назначения балльной оценки ликвидности объекта

Фактор	Баллы
Полнота ценовой информации о реализуемом оборудовании	много Б = 2 несколько Б = 1 мало Б = 0
Степень уникальности оборудования	высокая Б = 0 низкая Б = 1
Требования к условиям, в которых работает оборудование	повышен Б = - 2 средние Б = 0 любые Б = 2
Возможность реализации оборудования по частям	есть Б = 1 нет Б = 0
Затраты на демонтаж в % от стоимости	до 10% Б = 4 15-60% Б = 0 более 60% Б = - 3
Экономическое состояние отрасли, т. е. ее потенциальная покупательская способность	рост Б = 5 стабильное Б = 3 упадок Б = -5

Далее, используя полученный суммарный балл, характеризующий ликвидность объекта, на основе таблицы определяется уровень ликвидности.

Таблица 26. Таблица для определения ликвидности

Параметр	Степень ликвидности					
	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая	Неликвидное
Балльная оценка ликвидности	24 – 27	20 – 24	12 – 20	8 – 12	0 – 8	Меньше 0

Далее представлен расчет балльной оценки ликвидности.

Таблица 27. Таблица для назначения балльной оценки степени ликвидности

Фактор	Значение	Баллы
Совокупный износ (подробнее см. раздел 10 Отчета)	36-60% 61-80% (подробнее см. далее)	1 -1
Количество потенциальных потребителей объектов в регионе	несколько	2
Количество организаций, торгующих аналогичными объектами	несколько	1
Полнота ценовой информации о реализуемых объектах	несколько	1
Степень уникальности объектов	низкая	2
Требования к условиям, в которых работают объекты	любые	1
Возможность реализации объектов по частям	нет	4
Затраты на демонтаж в % от стоимости (подробнее см. раздел 10 Отчета)	до 10%	3
Экономическое состояние отрасли, т. е. ее потенциальная покупательская способность	стабильное	2
Итого:		17 15

Таким образом, в результате анализа рыночных факторов, был сделан вывод о том, что оборудование характеризуется «Средней» степенью ликвидности.

Далее, используя полученный суммарный балл, характеризующий ликвидность объекта, на основе таблицы определяется коэффициент перехода на вторичный рынок.

Таблица 28. Таблица для назначения коэффициента перехода на вторичный рынок

Параметр	Степень ликвидности					
	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая	Неликвидное
Скидка «при переходе» (диапазон), %	10	15 – 17	17 – 20	23 – 30	36 – 60	65 – 100

Таким образом, в результате анализа рыночных факторов, был сделан вывод о том, что объекты характеризуются степенью ликвидности «Средняя». Таким образом, значение коэффициента перехода на вторичный рынок находится в диапазоне 17-20%. Поскольку для более точного расчета необходим анализ цен предложений и продаж подобного оборудования, информации о которых в свободном доступе найдено не было, учитывая специфику рынка, для расчетов использовались среднее значение — 18,5%.

Таблица 29. Расчет затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) методом сравнения с идентичным/аналогичным объектом

Гос. рег. № / Зав. №	Инв. №	Марка, модель	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) с учетом НДС (18%), руб.	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета НДС, р.	Скидка на переход на вторичный рынок, %	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета НДС, р.	Источник информации
Н624 ЕК19	293	Автомобиль бортовой на шасси Урал 4320-1951-40, с краном манипулятором ИМ-240	5 120 000	4 338 983	18,5%	3 536 271	<a href="https://xn--80aag1bnpak.xn--p1ai/p41398851-manipulyator-240-shassi.html">https://xn--80aag1bnpak.xn--p1ai/p41398851-manipulyator-240-shassi.html</a>
в157е р19	393	Грузовая цистерна 4615-10 (АЦПТ-8,0 94615-10)	2 680 000	2 271 186	18,5%	1 851 017	<a href="https://krasnodar.pulscen.ru/products/avtotsisterna_baze_assort_4788440">https://krasnodar.pulscen.ru/products/avtotsisterna_baze_assort_4788440</a>

Согласно п. 5.2. Отчета, расчет стоимости объектов движимого имущества, входящих в состав объекта «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2», объекта «Комплекс смонтированного оборудования РП-220кВ», следует производить с учетом дополнительных затрат. Учет таких затрат производился с помощью информации справочника «КО-ИНВЕСТ» (выпуск №102, раздел 9, пункт 9.1, «Учет полного круга затрат при оценке стоимости оборудования в составе основных фондов»). Информация о дополнительных затратах приведена в виде коэффициентов, в разрезе отраслей народного хозяйства, в которых функционирует рассматриваемое оборудование. Учитывая специфику рассматриваемых объектов и предприятия в рамках которого они функционируют, в результате анализа перечня наименований отраслей народного хозяйства, представленной в вышеуказанном источнике, было принято решение отнести движимое имущество к разделу «Цветная металлургия», подраздел «Электротехническое оборудование». Коэффициент дополнительных затрат составляет 1,452. Результаты сведены в таблицах далее.

Таблица 30. Расчет затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) объектов, входящих в состав объекта «Комплекс смонтированного оборудования РП-220 кВ» методом сравнения с идентичным/аналогичным объектом

№	Наименование	Кол-во	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) с учетом НДС (18%), руб.	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета НДС, р.	Коэффициент затрат на монтаж по КО-ИНВЕСТ	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета дополнительных затрат, без учета НДС, р.	Источник информации
1.1.	Ячейка 220кВ (Д-161)	1	320 250	271 398	45,2%	394 070	<a href="http://www.st-systems.ru/price02.htm">http://www.st-systems.ru/price02.htm</a>
1.2.	Ячейка 220кВ (Д-162)	1	320 250	271 398	45,2%	394 070	<a href="http://www.st-systems.ru/price02.htm">http://www.st-systems.ru/price02.htm</a>
1.3.	Ячейка 220кВ (Д-163)	1	320 250	271 398	45,2%	394 070	<a href="http://www.st-systems.ru/price02.htm">http://www.st-systems.ru/price02.htm</a>
1.4.	Ячейка 220кВ (Д-164)	1	320 250	271 398	45,2%	394 070	<a href="http://www.st-systems.ru/price02.htm">http://www.st-systems.ru/price02.htm</a>
1.5.	Ячейка 220кВ (ШСВ)	1	320 250	271 398	45,2%	394 070	<a href="http://www.st-systems.ru/price02.htm">http://www.st-systems.ru/price02.htm</a>
1.6.	Ячейка 220кВ (ОВ)	1	320 250	271 398	45,2%	394 070	<a href="http://www.st-systems.ru/price02.htm">http://www.st-systems.ru/price02.htm</a>
1.7.	Разъединители 220кВ РНДЗ-2-220/1000 3-х полюсный	16	7 472 402	6 332 544	45,2%	9 194 854	<a href="https://prom.ua/p32579567-razediniteli-rdz-2202000.html">https://prom.ua/p32579567-razediniteli-rdz-2202000.html</a>
1.8.	Разъединители 220кВ РНДЗ-16-220/1000 1-а полюсный	21	9 807 528	8 311 464	45,2%	12 068 246	<a href="https://prom.ua/p32579567-razediniteli-rdz-2202000.html">https://prom.ua/p32579567-razediniteli-rdz-2202000.html</a>
1.13.	Разрядник 220кВ РВС-220кВ	6	514 002	435 595	45,2%	632 484	<a href="http://grantek-svet.ru/catalog/Razryadniki/Razryadniki_ventilnye_/RVS-110U11375768873.php">http://grantek-svet.ru/catalog/Razryadniki/Razryadniki_ventilnye_/RVS-110U11375768873.php</a>
1.14.	Трансформатор напряжения однофазный НКФ-220	7	3 791 200	3 212 881	45,2%	4 665 103	<a href="https://nsk.pulscen.ru/products/transformator_nkf_220_58_khl1_61715214">https://nsk.pulscen.ru/products/transformator_nkf_220_58_khl1_61715214</a>
1.15.	Заградитель 220кВ ВЗ-100	3	505 560	428 441	45,2%	622 096	<a href="https://uralenergotel.ru/vz_630_1/">https://uralenergotel.ru/vz_630_1/</a>
1.16.	Конденсатор связи СКМ-100/3	6	580 800	492 203	45,2%	714 679	<a href="https://uralenergotel.ru/smpv_110_3_64_2/">https://uralenergotel.ru/smpv_110_3_64_2/</a>
1.18.	Трансформатор тока 220кВ ТФЗМ-220	6	2 160 000	1 830 508	45,2%	2 657 898	<a href="https://spb.tiu.ru/p281589229-transformator-toka-tfzm;all.html">https://spb.tiu.ru/p281589229-transformator-toka-tfzm;all.html</a>
1.19.	Щит постоянного тока (ЩПТ)	2 панели	1 392 400	1 180 000	45,2%	1 713 360	<a href="https://prom.ua/p325006901-schit-postoyannogo-toka.html">https://prom.ua/p325006901-schit-postoyannogo-toka.html</a>
1.21.	Аккумуляторная батарея ТБ-350	1	10 717	9 082	-	9 082	<a href="https://forklift-ural.ru/p321446193-akkumulyator-350.html">https://forklift-ural.ru/p321446193-akkumulyator-350.html</a>
1.22.	Бак металлический 50 куб.м.	2	1 100 000	932 203	-	932 203	<a href="https://agroservers.ru/b/rezervuar-gorizontalnyy-stalnoy-50m3-670970.htm">https://agroservers.ru/b/rezervuar-gorizontalnyy-stalnoy-50m3-670970.htm</a>
1.23.	Выпрямительное устройство ВАЗП-220	2	522 740	443 000	45,2%	643 236	<a href="https://www.b2b-center.ru/market/postavka-vazp-380-260-40-80-ukhl-4-2-v-2017-godu-dlia-nuzhd-op-zao/tender-804775/">https://www.b2b-center.ru/market/postavka-vazp-380-260-40-80-ukhl-4-2-v-2017-godu-dlia-nuzhd-op-zao/tender-804775/</a>
1.24.	Компрессор 2ВУ-1	1	380 000	322 034	-	322 034	<a href="http://compressorzavod.ru/kompressor-2vu1-1-5-46">http://compressorzavod.ru/kompressor-2vu1-1-5-46</a>
1.25.	Компрессор АВШ-1.5	1	380 000	322 034	-	322 034	<a href="http://compressorzavod.ru/kompressor-2vu1-1-5-46">http://compressorzavod.ru/kompressor-2vu1-1-5-46</a>
1.26.	Компрессор ВШ-1.5 РП-220	1	380 000	322 034	-	322 034	<a href="http://compressorzavod.ru/kompressor-2vu1-1-5-46">http://compressorzavod.ru/kompressor-2vu1-1-5-46</a>
1.27.	Компрессор ЭВШ - 0,63/45	1	73 500	62 288	-	62 288	<a href="http://b-compressor.ru/kompressor-C-415M">http://b-compressor.ru/kompressor-C-415M</a>
1.28.	Осцилограф Н13 РП-220	1	9 999	8 474	-	8 474	<a href="http://zapadpribor.com/n3013/">http://zapadpribor.com/n3013/</a>
1.29.	Осцилограф Н313 РП-220	1	9 999	8 474	-	8 474	<a href="http://zapadpribor.com/n3013/">http://zapadpribor.com/n3013/</a>

Таблица 30. Расчет затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) объектов, входящих в состав объекта «Комплекс смонтированного оборудования РП-220 кВ» методом сравнения с идентичным/аналогичным объектом

№	Наименование	Кол-во	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) с учетом НДС (18%), руб.	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета НДС, р.	Коэффициент затрат на монтаж по КО-ИНВЕСТ	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета дополнительных затрат, без учета НДС, р.	Источник информации
1.30.	Панели управления защиты	36	7 200 000	6 101 695	45,2%	8 859 661	<a href="https://ru.all.biz/shkafy-paneli-relejnoj-zashchity-i-avtomatiki-rza-g7714503">https://ru.all.biz/shkafy-paneli-relejnoj-zashchity-i-avtomatiki-rza-g7714503</a>
1.31.	Таль ручная	1	2984	2529	-	2529	<a href="http://www.220-volt.ru/catalog-333532/">http://www.220-volt.ru/catalog-333532/</a>
1.32.	Шкаф металлический	7	33698	28558	-	28558	<a href="https://safe-buy.ru/shkafyi-dlya-razdevalok/shrm/shkaf-shrm-ak/500.html?gclid=Cj0KCQjw8YXXBRDXARIsAMzsQuVhCe_tSO6LvNHMR6RKPMmLxAVhQgrbhws_2Ezc5Ram4j5vPf4H0aApvSEALw_wcB">https://safe-buy.ru/shkafyi-dlya-razdevalok/shrm/shkaf-shrm-ak/500.html?gclid=Cj0KCQjw8YXXBRDXARIsAMzsQuVhCe_tSO6LvNHMR6RKPMmLxAVhQgrbhws_2Ezc5Ram4j5vPf4H0aApvSEALw_wcB</a>
1.33.	Дистилятор ДЭ-4	1	33 990	28 805	-	28 805	<a href="https://medicalmag.ru/catalog/ionizatory_vody/aktivatory_vody/akvadistillyator_de_4_m_emo_spb_aptechnyy/?gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAERreprISZuH2yR0OwG8uTPv9eJcbMTobU_41WtGcOulYcG-yoyewfhUvKhRoCRVAQAvD_BwE">https://medicalmag.ru/catalog/ionizatory_vody/aktivatory_vody/akvadistillyator_de_4_m_emo_spb_aptechnyy/?gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAERreprISZuH2yR0OwG8uTPv9eJcbMTobU_41WtGcOulYcG-yoyewfhUvKhRoCRVAQAvD_BwE</a>
2.1.	Ячейка высоковольтная 110кВ С-235 2Т	1	490 644	415 800	45,2%	603 742	<a href="http://www.elektroportal.com/series/products/yacheika-kru-6kv-10kv-cena">http://www.elektroportal.com/series/products/yacheika-kru-6kv-10kv-cena</a>
2.2.	Ячейка высоковольтная 110кВ С-226/236 1Т	1	490 644	415 800	45,2%	603 742	<a href="http://www.elektroportal.com/series/products/yacheika-kru-6kv-10kv-cena">http://www.elektroportal.com/series/products/yacheika-kru-6kv-10kv-cena</a>
2.3.	Разъединитель линейный РНДЗ-2-110/1000	2	152 228	129 007	45,2%	187 318	<a href="http://uztt.ru/razyedinitel_rdz-2-110/1000_n">http://uztt.ru/razyedinitel_rdz-2-110/1000_n</a>
2.4.	Разъединитель секционный РНДЗ-16-110/1000	2	112 228	95 108	45,2%	138 097	<a href="http://uztt.ru/razyedinitel_rdz-1-110/1000_n">http://uztt.ru/razyedinitel_rdz-1-110/1000_n</a>
2.6.	Короткозамыкатель КЗ-110	2	178000	150 847	45,2%	219 030	<a href="http://www.elektroarsenal74.ru/goods/9581658-korotkozamykatel_kz_110">http://www.elektroarsenal74.ru/goods/9581658-korotkozamykatel_kz_110</a>
2.7.	Разрядник 110кВ РВС-110кВ	6	278 688	236 176	45,2%	342 928	<a href="http://kabelgrad.com/podctancionno-e-vicokovol-tnoe-oborudovanie/razryadniki/razryadniki-rvc/ventil-nii-razryadnik-rvc-110-u1.html">http://kabelgrad.com/podctancionno-e-vicokovol-tnoe-oborudovanie/razryadniki/razryadniki-rvc/ventil-nii-razryadnik-rvc-110-u1.html</a>
2.10.	Трансформатор ТМ-630/10/0,4 ТСН-3	1	269 052	228 010	45,2%	331 071	<a href="http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/202/">http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/202/</a>
2.11.	Трансформатор ТМЗ-63/10/0,4 ТСН-1	1	72 000	61 017	45,2%	88 597	<a href="http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/192/">http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/192/</a>
2.12.	Трансформатор ТМЗ-63/10/0,4 ТСН-2	1	72 000	61 017	45,2%	88 597	<a href="http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/192/">http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/192/</a>
2.13.	Трансформатор ТМ-630/10/0,4 ТСН-4	1	269 052	228 010	45,2%	331 071	<a href="http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/202/">http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/202/</a>
2.14.	Ячейка КРУ К-ХП с масляным выключателем ВМПД-10кВ 630	5	1 601 250	1 356 992	45,2%	1 970 352	<a href="http://www.st-systems.ru/price02.htm">http://www.st-systems.ru/price02.htm</a>
2.15.	Ячейка КРУ К-ХП с силовым трансформатором ТМЗ-63/10/0,4	2	640 500	542 797	45,2%	788 141	<a href="http://www.st-systems.ru/price02.htm">http://www.st-systems.ru/price02.htm</a>
2.16.	Ячейка КРУ К-ХП с трансформатором напряжения НАМИТ-10кВ	2	640 500	542 797	45,2%	788 141	<a href="http://www.st-systems.ru/price02.htm">http://www.st-systems.ru/price02.htm</a>
2.17.	Ячейка КРУ К-ХП с разъединителем РВ-10кВ	1	320 250	271 398	45,2%	394 070	<a href="http://www.st-systems.ru/price02.htm">http://www.st-systems.ru/price02.htm</a>

Таблица 31. Расчет затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) объектов, входящих в состав объекта «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2» методом сравнения с идентичным/аналогичным объектом

№	Наименование	Кол-во	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) с учетом НДС (18%), руб.	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета НДС, р.	Коэффициент затрат на монтаж по КО-ИНВЕСТ	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета дополнительных затрат, без учета НДС, р.	Источник информации
1	Аккумулятор СК-6	1	33 271	28 196	45,2%	40 941	<a href="https://electro-shop.ru/akkumulyatornoe_oborudovanie/statsionarnye_akkumulyatory/akb-yellow-hrl-12-220/">https://electro-shop.ru/akkumulyatornoe_oborudovanie/statsionarnye_akkumulyatory/akb-yellow-hrl-12-220/</a>
2	Аккумуляторная на батареях СК-6 (ОПУ-1)	1	33 271	28 196	45,2%	40 941	<a href="https://electro-shop.ru/akkumulyatornoe_oborudovanie/statsionarnye_akkumulyatory/akb-yellow-hrl-12-220/">https://electro-shop.ru/akkumulyatornoe_oborudovanie/statsionarnye_akkumulyatory/akb-yellow-hrl-12-220/</a>
5	Выпрямительное устройства ВАЗП-380/260-40/60 щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	261 370	221 500	45,2%	321 618	<a href="https://www.b2b-center.ru/market/postavka-vazp-380-260-40-80-ukhl-4-2-v-2017-godu-dlia-nuzhd-op-zao/tender-804775/">https://www.b2b-center.ru/market/postavka-vazp-380-260-40-80-ukhl-4-2-v-2017-godu-dlia-nuzhd-op-zao/tender-804775/</a>
6	Выпрямительное устройства ВАЗП-380/260-40/60 щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	261 370	221 500	45,2%	321 618	<a href="https://www.b2b-center.ru/market/postavka-vazp-380-260-40-80-ukhl-4-2-v-2017-godu-dlia-nuzhd-op-zao/tender-804775/">https://www.b2b-center.ru/market/postavka-vazp-380-260-40-80-ukhl-4-2-v-2017-godu-dlia-nuzhd-op-zao/tender-804775/</a>
7	Комплект распредел. устройство РП-3	1	320 250	271 398	45,2%	394 070	<a href="http://www.st-systems.ru/price02.htm">http://www.st-systems.ru/price02.htm</a>
8,1	Разъединитель РНДЗ-2-220-1000 (ОРУ-220кВ)	2	934 050	791 568	45,2%	1 149 357	<a href="https://prom.ua/p32579567-razediniteli-rdz-2202000.html">https://prom.ua/p32579567-razediniteli-rdz-2202000.html</a>
8,2	Короткозамыкатель КЗ-220	2	578000	489 831	45,2%	711 235	<a href="http://www.elektroarsenal74.ru/goods/86879602-korotkozamykatel_kz_220_u1">http://www.elektroarsenal74.ru/goods/86879602-korotkozamykatel_kz_220_u1</a>
8,3	Разрядник РВС-220	6	514 002	435 595	45,2%	632 484	<a href="http://grantek-svet.ru/catalog/Razryadniki/Razryadniki_ventilnye_/RVS-110U11375768873.php">http://grantek-svet.ru/catalog/Razryadniki/Razryadniki_ventilnye_/RVS-110U11375768873.php</a>
8,4	Отделитель ОД-220	2	947 587	803 040	45,2%	1 166 014	<a href="https://prom.ua/p155846948-otdelitel-2201000.html">https://prom.ua/p155846948-otdelitel-2201000.html</a>
8,5	Трансформатор ТМ-400/10/0,4 (ОРУ-220кВ) (ТСН-1)	1	225 000	190 678	45,2%	276 864	<a href="http://www.rus-trans.com/?ukey=product&amp;productID=1144">http://www.rus-trans.com/?ukey=product&amp;productID=1144</a>
10	Панель автоматки ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	59100	50 085	45,2%	72 723	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
11	Панель автоматки ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	59100	50 085	45,2%	72 723	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
16	Панель автоматки и защиты секционных выключателей (ОПУ-1)	1	62100	52 627	45,2%	76 414	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
17	Панель ввода щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	43500	36 864	45,2%	53 527	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
18	Панель ввода щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	43500	36 864	45,2%	53 527	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
19	Панель ввода щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	43500	36 864	45,2%	53 527	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
20	Панель защиты ввода 1В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	68 100	57 712	45,2%	83 798	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>

Таблица 30. Расчет затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) объектов, входящих в состав объекта «Комплекс смонтированного оборудования РП-220 кВ» методом сравнения с идентичным/аналогичным объектом

№	Наименование	Кол-во	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) с учетом НДС (18%), руб.	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета НДС, р.	Коэффициент затрат на монтаж по КО-ИНВЕСТ	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета дополнительных затрат, без учета НДС, р.	Источник информации
21	Панель защиты ввода 1В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	68 100	57 712	45,2%	83 798	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
22	Панель защиты ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	68 100	57 712	45,2%	83 798	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
23	Панель защиты ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	68 100	57 712	45,2%	83 798	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
24	Панель защиты и автоматики трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	68 100	57 712	45,2%	83 798	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
25	Панель защиты и автоматики трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	68 100	57 712	45,2%	83 798	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
26	Панель защиты трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	68 100	57 712	45,2%	83 798	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
27	Панель защиты трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	68 100	57 712	45,2%	83 798	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
28	Панель защиты трансформатора 3Т и 4Т (ОПУ-1)	1	68 100	57 712	45,2%	83 798	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
29	Панель защиты трансформатора 3Т и 4Т (ОПУ-1)	1	68 100	57 712	45,2%	83 798	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
30	Панель оперативных цепей блокировки (ОПУ-1)	1	10230	8 669	45,2%	12 587	<a href="http://www.eti.su/elteh/schequip/device/device_122772.html?bs=1">http://www.eti.su/elteh/schequip/device/device_122772.html?bs=1</a>
31	Панель отходящих линий щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	59100	50 085	45,2%	72 723	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
32	Панель отходящих линий щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	59100	50 085	45,2%	72 723	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
33	Панель отходящих линий щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	59100	50 085	45,2%	72 723	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
34	Панель отходящих линий щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	59100	50 085	45,2%	72 723	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
35	Панель охлаждения трансформатора 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	42303	35 850	45,2%	52 054	<a href="https://prom.ua/p270224191-shkaf-upravleniya-obduvom.html">https://prom.ua/p270224191-shkaf-upravleniya-obduvom.html</a>
36	Панель охлаждения трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	42303	35 850	45,2%	52 054	<a href="https://prom.ua/p270224191-shkaf-upravleniya-obduvom.html">https://prom.ua/p270224191-shkaf-upravleniya-obduvom.html</a>



Таблица 30. Расчет затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) объектов, входящих в состав объекта «Комплекс смонтированного оборудования РП-220 кВ» методом сравнения с идентичным/аналогичным объектом

№	Наименование	Кол-во	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) с учетом НДС (18%), руб.	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета НДС, р.	Коэффициент затрат на монтаж по КО-ИНВЕСТ	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета дополнительных затрат, без учета НДС, р.	Источник информации
37	Панель передачи отключающего импульса (ОПУ-1)	1	245000	207 627	45,2%	301 474	<a href="https://chint-electric.ru/sborka-nku/shkaf-avr-ip31/avr1250-ip31?source=feed&amp;gclid=CjwKCAjw5DXBRAtEiwAa3vyEq6VV80AONckGQdXPgRhgsGjGjq-zYmhaK-vW_BUBYys7hvnP6azeBoCxoIQAvD_BwE">https://chint-electric.ru/sborka-nku/shkaf-avr-ip31/avr1250-ip31?source=feed&amp;gclid=CjwKCAjw5DXBRAtEiwAa3vyEq6VV80AONckGQdXPgRhgsGjGjq-zYmhaK-vW_BUBYys7hvnP6azeBoCxoIQAvD_BwE</a>
38	Панель передачи отключающего импульса (ОПУ-1)	1	245000	207 627	45,2%	301 474	<a href="https://chint-electric.ru/sborka-nku/shkaf-avr-ip31/avr1250-ip31?source=feed&amp;gclid=CjwKCAjw5DXBRAtEiwAa3vyEq6VV80AONckGQdXPgRhgsGjGjq-zYmhaK-vW_BUBYys7hvnP6azeBoCxoIQAvD_BwE">https://chint-electric.ru/sborka-nku/shkaf-avr-ip31/avr1250-ip31?source=feed&amp;gclid=CjwKCAjw5DXBRAtEiwAa3vyEq6VV80AONckGQdXPgRhgsGjGjq-zYmhaK-vW_BUBYys7hvnP6azeBoCxoIQAvD_BwE</a>
39	Панель регулирования напряжения трансформатора 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	62100	52 627	45,2%	76 414	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
40	Панель регулирования напряжения трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	62100	52 627	45,2%	76 414	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
41	Панель секционной связи щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	245000	207 627	45,2%	301 474	<a href="http://www.ozenergo.ru/?name=catalog&amp;go=view&amp;cat=5&amp;id=247">http://www.ozenergo.ru/?name=catalog&amp;go=view&amp;cat=5&amp;id=247</a>
42	Панель счётчиков активной и реактивной энергии (ОПУ-1)	1	79 248	67 159	45,2%	97 515	<a href="https://prom.ua/p80646327-schetchnik-elektronnyj-trehfaznyj;all.html">https://prom.ua/p80646327-schetchnik-elektronnyj-trehfaznyj;all.html</a>
43	Панель управления секционных выключателей (ОПУ-1)	1	51600	43 729	45,2%	63 495	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
44	Панель управления трансформатором 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	51600	43 729	45,2%	63 495	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
45	Панель управления трансформатором 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	51600	43 729	45,2%	63 495	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
46	Панель управления трансформатором 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	51600	43 729	45,2%	63 495	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
47	Панель управления трансформатором 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	51600	43 729	45,2%	63 495	<a href="https://www.b2b-center.ru/market/postavka-shkafashaot-ooo-bsk-2699/tender-350714/">https://www.b2b-center.ru/market/postavka-shkafashaot-ooo-bsk-2699/tender-350714/</a>
48	Панель центральной сигнализации (ОПУ-1)	1	41 300	35 000	45,2%	50 820	<a href="http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza">http://gosan.ru/price/terminaly-rza/terminaly-rza</a>
49	Реактор РБГ-10-1600 (ЗРУ-10 кВ)	1	765 702	648 900	45,2%	942 203	<a href="https://satu.kz/p533211-suhie-tokoogranichivayuschie-reaktory;all.html">https://satu.kz/p533211-suhie-tokoogranichivayuschie-reaktory;all.html</a>
50	Реактор РБГ-10-1600 (ЗРУ-10 кВ)	1	765 702	648 900	45,2%	942 203	<a href="https://satu.kz/p533211-suhie-tokoogranichivayuschie-reaktory;all.html">https://satu.kz/p533211-suhie-tokoogranichivayuschie-reaktory;all.html</a>
51	Трансформатор ТРДН 63000/220/35 №1	1	103 250 000	87 500 000	45,2%	127 050 000	<a href="http://www.uetm.ru/katalog-produktsii/item/transformatorysilovyemaslyanye220kv/">http://www.uetm.ru/katalog-produktsii/item/transformatorysilovyemaslyanye220kv/</a>

Таблица 30. Расчет затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) объектов, входящих в состав объекта «Комплекс смонтированного оборудования РП-220 кВ» методом сравнения с идентичным/аналогичным объектом

№	Наименование	Кол-во	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) с учетом НДС (18%), руб.	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета НДС, р.	Коэффициент затрат на монтаж по КО-ИНВЕСТ	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета дополнительных затрат, без учета НДС, р.	Источник информации
52	Трансформатор ТРДН 63000/220/35 №2	1	103 250 000	87 500 000	45,2%	127 050 000	<a href="http://www.uetm.ru/katalog-produktsii/item/transformatorysilovyemaslyanye220kv/">http://www.uetm.ru/katalog-produktsii/item/transformatorysilovyemaslyanye220kv/</a>
53	Трансформатор ТРДЦН 63000/220/10 №3	1	100 300 000	85 000 000	45,2%	123 420 000	<a href="http://www.uetm.ru/katalog-produktsii/item/transformatorysilovyemaslyanye220kv/">http://www.uetm.ru/katalog-produktsii/item/transformatorysilovyemaslyanye220kv/</a>
54	Трансформатор ТРДЦН 63000/220/10 №4	1	100 300 000	85 000 000	45,2%	123 420 000	<a href="http://www.uetm.ru/katalog-produktsii/item/transformatorysilovyemaslyanye220kv/">http://www.uetm.ru/katalog-produktsii/item/transformatorysilovyemaslyanye220kv/</a>
55	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	480 000	406 780	45,2%	590 645	<a href="https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html">https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html</a>
56	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	480 000	406 780	45,2%	590 645	<a href="https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html">https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html</a>
57	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	480 000	406 780	45,2%	590 645	<a href="https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html">https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html</a>
58	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	480 000	406 780	45,2%	590 645	<a href="https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html">https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html</a>
59	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	480 000	406 780	45,2%	590 645	<a href="https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html">https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html</a>
60	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	480 000	406 780	45,2%	590 645	<a href="https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html">https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html</a>
61	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	480 000	406 780	45,2%	590 645	<a href="https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html">https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html</a>
62	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	480 000	406 780	45,2%	590 645	<a href="https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html">https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html</a>
63	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	480 000	406 780	45,2%	590 645	<a href="https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html">https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html</a>
64	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	480 000	406 780	45,2%	590 645	<a href="https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html">https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html</a>
65	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	480 000	406 780	45,2%	590 645	<a href="https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html">https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html</a>
66	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	480 000	406 780	45,2%	590 645	<a href="https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html">https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html</a>
67	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	480 000	406 780	45,2%	590 645	<a href="https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html">https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-o3322616.html</a>

Таблица 30. Расчет затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) объектов, входящих в состав объекта «Комплекс смонтированного оборудования РП-220 кВ» методом сравнения с идентичным/аналогичным объектом

№	Наименование	Кол-во	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) с учетом НДС (18%), руб.	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета НДС, р.	Коэффициент затрат на монтаж по КО-ИНВЕСТ	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета дополнительных затрат, без учета НДС, р.	Источник информации
68	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с трансформатором напряжения НТМИ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	480 000	406 780	45,2%	590 645	<a href="https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-03322616.html">https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-03322616.html</a>
69	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с трансформатором напряжения НТМИ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	480 000	406 780	45,2%	590 645	<a href="https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-03322616.html">https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-03322616.html</a>
70	Ячейка КМ-1Ф с разъединителем (ЗРУ-10 кВ)	1	480 000	406 780	45,2%	590 645	<a href="https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-03322616.html">https://cheboksary.flagma.ru/yacheyki-kru-km-1-03322616.html</a>

#### МЕТОД ИНДЕКСАЦИИ

Данный метод реализуется с помощью формулы:

$$Z_{\text{пвз}} = Z_{\text{пвз.баз}} \times I_{\text{ц}},$$

где:

$Z_{\text{пвз}}$  — затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) объекта, руб.;

$Z_{\text{пвз.баз}}$  — базовые затраты на воспроизводство объекта (на определенный момент времени, отличный от даты оценки), руб.;

$I_{\text{ц}}$  — изменения индекса цен производителей.

Расчет изменения индекса цен производителей в данном случае был выполнен с применением программно-информационного комплекса «СтОФ» (ПИК «СтОФ»), разработанного ГУП «НИИ Статистики» и ЗАО «Кодинфо». Расчет в программе возможен с помощью индексов Росстата, либо иностранных индексов, публикуемых официальными органами статистики различных стран. Для применения указанных индексов в оценке, на этапе деления оцениваемых объектов на однородные группировки, в комплексе используются классификаторы ОКОФ.

Результаты сведены в таблицах далее.

#### МЕТОД РАСЧЕТА ПО УДЕЛЬНЫМ ЗАТРАТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ (СПРАВОЧНЫМ)

Данный метод строится на определении затрат на строительство единицы сравнения объекта-аналога (кубический, квадратный, погонный метр, единица мощности и т.п.), с корректировкой полученной величины на коэффициенты, учитывающие различия с рассматриваемым объектом, а также региональные отличия в стоимости создания. При подборе объектов-аналогов могут быть использованы специализированные сборники с последующей индексацией показателей по сборникам на дату оценки.

В расчетах использовались укрупненные показатели стоимости строительства объектов-аналогов из сборника «Сооружения городской инфраструктуры», 2016 (справочник КО-ИНВЕСТ). Также Оценщик применил корректировку на изменение цен после издания справочника.

Алгоритм корректировки стоимостных показателей по объектам-аналогам принимался на основании рекомендаций по использованию КО-ИНВЕСТ:

- на изменение цен с даты издания справочника до даты оценки;  
корректировка проводилась согласно ежеквартальному сборнику «КО-ИНВЕСТ» №102 январь 2017:
  - таблица 2.2.1 «Средние региональные индексы строительно-монтажных работ (с 01.01.2018 до даты оценки);
  - ✓ таблица 2.2.2 «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (01.01.2018 по сравнению с 01.01.2016»).

Согласно общей части указанного справочника КО-ИНВЕСТ, в справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) представлен в таблице далее.

Таблица 32. Расчет затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) движимого имущества методом индексации

Гос. рег. № / Зав. №	Инв. №	Марка, модель	Страна происхождения организации-изготовителя	Код ОКОФ	База затрат на приобретение, воспроизводство (замещение)	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) в базовом периоде, без учета НДС, руб.	Источник информации	Курс валюты страны-производителя на дату приобретения	Курс валюты страны-производителя на дату оценки	Индекс СТОФ	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета НДС, р.	Скидка на переход на вторичный рынок, %	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета НДС, р.
ХА 0295	414	Экскаватор гусеничный Caterpillar, модель CAT-385C FS	США	142924331	01.07.2011	30 169 443	первоначальная балансовая стоимость	27,8726	61,4311	1,1407	75 848 945	18,5%	61 816 890

Таблица 33. Расчет затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) объектов, входящих в состав объекта «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2» методом индексации

№	Наименование	Кол-во	Страна происхождения организации-изготовителя	Код ОКФС	База затрат на приобретение, воспроизводство (замещение)	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) в базовом периоде, без учета НДС, руб.	Источник информации	Индекс СТОФ	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета НДС, р.	Коэффициент затрат на монтаж по КО-ИНВЕСТ	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета дополнительных затрат, без учета НДС, р.	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета НДС, р.
3	Выключатель масляный МГУ-20 с разъединителем РНДЗ-10-1000 (ЗРУ-10 кВ)	1	Россия	143120300	06.06.2016	9 900 000	<a href="https://www.b2b-center.ru/market/vykliuchateli-elegazovye-vgt-220ii-40-2500-u1-s-privodom-pprk-1800s/tender-54452/">https://www.b2b-center.ru/market/vykliuchateli-elegazovye-vgt-220ii-40-2500-u1-s-privodom-pprk-1800s/tender-54452/</a>	0,9775	9 677 250	45,2%	14 051 367	14 051 367
4	Выключатель масляный МГУ-20 с разъединителем РНДЗ-10-1000 (ЗРУ-10 кВ)	1	Россия	143120300	06.06.2016	9 900 000	<a href="https://www.b2b-center.ru/market/vykliuchateli-elegazovye-vgt-220ii-40-2500-u1-s-privodom-pprk-1800s/tender-54452/">https://www.b2b-center.ru/market/vykliuchateli-elegazovye-vgt-220ii-40-2500-u1-s-privodom-pprk-1800s/tender-54452/</a>	0,9775	9 677 250	45,2%	14 051 367	14 051 367
9	Оборудование ОРУ 35кВ	1	Россия	143120162	22.05.2013	1 359 252	<a href="https://www.b2b-center.ru/market/vykliuchateli-elegazovye-vgt-220ii-40-2500-u1-s-privodom-pprk-1800s/tender-54452/">https://www.b2b-center.ru/market/vykliuchateli-elegazovye-vgt-220ii-40-2500-u1-s-privodom-pprk-1800s/tender-54452/</a>	1,2162	1 653 122	45,2%	2 400 334	2 400 334
12	Панель автоматики и выходные реле 1В-3Т, 4Т трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	Россия	143120292	26.06.2007	179 875	<a href="https://www.b2b-center.ru/market/vykliuchateli-elegazovye-vgt-220ii-40-2500-u1-s-privodom-pprk-1800s/tender-54452/">https://www.b2b-center.ru/market/vykliuchateli-elegazovye-vgt-220ii-40-2500-u1-s-privodom-pprk-1800s/tender-54452/</a>	1,5777	283 788	45,2%	412 060	412 060
13	Панель автоматики и выходные реле 1В-3Т, 4Т трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	Россия	143120292	26.06.2007	179 875	<a href="https://www.b2b-center.ru/market/postavka-shchita-sobstvennykh-nuzhd-peremennogo-toka-dlia-nuzhd-ooo-esr/tender-597837/">https://www.b2b-center.ru/market/postavka-shchita-sobstvennykh-nuzhd-peremennogo-toka-dlia-nuzhd-ooo-esr/tender-597837/</a>	1,5777	283 788	45,2%	412 060	412 060
14	Панель автоматики и выходные реле защит В - 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	Россия	143120292	26.06.2007	179 875	<a href="https://fintender.ru/star/region/sverdlovskaya-oblast/131704880853-1--postavka-vysokovoltного-ehlektrotekhnicheskogo-oborudovaniya-otdelitelya-od-110-kv">https://fintender.ru/star/region/sverdlovskaya-oblast/131704880853-1--postavka-vysokovoltного-ehlektrotekhnicheskogo-oborudovaniya-otdelitelya-od-110-kv</a>	1,5777	283 788	45,2%	412 060	412 060
15	Панель автоматики и выходные реле защит В - 1Т,2Т (ОПУ-1)	1	Россия	143120292	26.06.2007	179 875	<a href="https://www.b2b-center.ru/market/vykliuchateli-elegazovye-vgt-220ii-40-2500-u1-s-privodom-pprk-1800s/tender-54452/">https://www.b2b-center.ru/market/vykliuchateli-elegazovye-vgt-220ii-40-2500-u1-s-privodom-pprk-1800s/tender-54452/</a>	1,5777	283 788	45,2%	412 060	412 060

Таблица 34. Расчет затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования РП-220 кВ» методом индексации

№	Наименование	Кол-во	Страна происхождения организации-изготовителя	Код ОКОВ	База затрат на приобретение, воспроизводство (замещение)	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) в базовом периоде, без учета НДС, руб.	Индекс СТОФ	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета НДС, р.	Коэффициент затрат на монтаж по КО-ИНВЕСТ	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета дополнительных затрат, без учета НДС, р.	Источник информации
1.9.1.	Выключатель 220кВ 3-х полюсный масляный У220/2000	1	Россия	143120300	17.11.2009	1 694 549	1,5669	2 655 189	45,2%	3 855 334	<a href="https://www.b2b-center.ru/market/vykliuchateli-elegazovye-vgt-220ii-40-2500-u1-s-privodom-pprk-1800s/tender-54452/">https://www.b2b-center.ru/market/vykliuchateli-elegazovye-vgt-220ii-40-2500-u1-s-privodom-pprk-1800s/tender-54452/</a>
1.9.2.	Выключатель 220кВ 3-х полюсный масляный У220/2000	1	Россия	143120300	17.11.2009	1 694 549	1,5669	2 655 189	45,2%	3 855 334	<a href="https://www.b2b-center.ru/market/vykliuchateli-elegazovye-vgt-220ii-40-2500-u1-s-privodom-pprk-1800s/tender-54452/">https://www.b2b-center.ru/market/vykliuchateli-elegazovye-vgt-220ii-40-2500-u1-s-privodom-pprk-1800s/tender-54452/</a>
1.9.3.	Выключатель 220кВ 3-х полюсный масляный У220/2000 (Заменен на выключатель 220кВ маломасляный ВМТ220/2000/25 (демонтированный, согласно примечания п. 1.10.2.))	1	Россия	143120300	17.11.2009	1 694 549	1,5669	2 655 189	45,2%	3 855 334	<a href="https://www.b2b-center.ru/market/vykliuchateli-elegazovye-vgt-220ii-40-2500-u1-s-privodom-pprk-1800s/tender-54452/">https://www.b2b-center.ru/market/vykliuchateli-elegazovye-vgt-220ii-40-2500-u1-s-privodom-pprk-1800s/tender-54452/</a>
1.10.1.	Выключатель 220кВ маломасляный ВМТ220/2000/25	1	Россия	143120300	17.11.2009	1 694 549	1,5669	2 655 189	45,2%	3 855 334	<a href="https://www.b2b-center.ru/market/vykliuchateli-elegazovye-vgt-220ii-40-2500-u1-s-privodom-pprk-1800s/tender-54452/">https://www.b2b-center.ru/market/vykliuchateli-elegazovye-vgt-220ii-40-2500-u1-s-privodom-pprk-1800s/tender-54452/</a>
1.20.	Щит собственных нужд	2 панели	Россия	143120390	12.01.2016	1 665 925	1,0222	1 702 909	45,2%	2 472 624	<a href="https://www.b2b-center.ru/market/postavka-shchita-sobstvennykh-nuzhd-peremennogo-toka-dlia-nuzhd-ooo-esr/tender-597837/">https://www.b2b-center.ru/market/postavka-shchita-sobstvennykh-nuzhd-peremennogo-toka-dlia-nuzhd-ooo-esr/tender-597837/</a>
2.5.	Отделитель ЛД-110/1000	2		143120117	13.03.2017	1 000 000	0,9971	1 994 200	45,2%	2 895 578	<a href="https://fintender.ru/star/region/sverdlovskaya-oblast/131704880853-1--postavka-vysokovoltного-ehlektrotekhnicheskogo-oborudovaniya-otdelitelya-od-110-kv">https://fintender.ru/star/region/sverdlovskaya-oblast/131704880853-1--postavka-vysokovoltного-ehlektrotekhnicheskogo-oborudovaniya-otdelitelya-od-110-kv</a>



Таблица 35. Расчет затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) кабельных линий, входящих в состав объекта  
«Комплекс смонтированного оборудования РП-220» по удельным затратным показателям

№ П/П	Наименование объекта	Протяженность, км	Аналог для провода (кабеля) КО-Инвест (шифр аналога)	Удельный затратный показатель, руб./км.\1 провод	Кол-во проводов в расценке, шт.	КС кабеля	Аналог для опор КО-Инвест	Аналог для опор (кабельного тросопровода) КО-Инвест (шифр аналога)	Удельный затратный показатель, руб./км	Индекс удорожания кабеля от 01.01.2016 к 01.01.2018	Индекс удорожания опор от 01.01.2016 к 01.01.2018	Индекс удорожания цен от 01.01.2018 к дате оценки	Коэффициент, учитывающий удорожание	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) кабеля, без учета НДС, р.	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) опор без учета НДС, р.	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) всего объекта без учета НДС, р.
1	Отпайка от воздушной линии 220кВ Д-163 до ГПП-2 проводом АС-240	0,4	ВЛ 220 кВ АС-150 1 цепь на стальных опорах (ruM3.06.005.0154) КС-14	5 746 992	1	КС-14	н/п	н/п		1,207	1,111	1,013	1,02	2 811 818	-	2 811 818
2	Ошиновка гибкая 220кВ 2*АС-240	1,08	ВЛ 220 кВ АС-150 1 цепь на стальных опорах (ruM3.06.005.0154) КС-14	5 746 992	1	КС-14	н/п	н/п		1,207	1,111	1,013	1,02	7 591 908	-	7 591 908
3	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до компрессора АВШ-1,5	0,095	АСБ 3х95 в грунте 0,4 кВ (ruИЗ.10.003.0472) КС-14	1 698 613	1	КС-14	н/п	н/п		1,207	1,111	1,013	1,02	197 381	-	197 381
4	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до компрессора 2ВУ-1	0,19	АСБ 3х95 в грунте 0,4 кВ (ruИЗ.10.003.0472) КС-14	1 698 613	1	КС-14	н/п	н/п		1,207	1,111	1,013	1,02	394 761	-	394 761
5	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до компрессора ВШ-1,5	0,105	АСБ 3х95 в грунте 0,4 кВ (ruИЗ.10.003.0472) КС-14	1 698 613	1	КС-14	н/п	н/п		1,207	1,111	1,013	1,02	218 158	-	218 158
6	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до шкафов обогрева ОРУ-220кВ	0,28	АСБ 3х95 в грунте 0,4 кВ (ruИЗ.10.003.0472) КС-14	1 698 613	1	КС-14	н/п	н/п		1,207	1,111	1,013	1,02	581 754	-	581 754
7	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до ящиков зажимов ОРУ-220кВ	0,28	АСБ 3х95 в грунте 0,4 кВ (ruИЗ.10.003.0472) КС-14	1 698 613	1	КС-14	н/п	н/п		1,207	1,111	1,013	1,02	581 754	-	581 754
8	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до ВАЗП-220 №1 и №2	0,08	АСБ 3х95 в грунте 0,4 кВ (ruИЗ.10.003.0472) КС-14	1 698 613	1	КС-14	н/п	н/п		1,207	1,111	1,013	1,02	166 215	-	166 215
9	Кабельная линия 0,4кВ от ящиков зажимов ОРУ-220кВ до приводов разъединителей	1,64	АСБ 3х95 в грунте 0,4 кВ (ruИЗ.10.003.0472) КС-14	1 698 613	1	КС-14	н/п	н/п		1,207	1,111	1,013	1,02	3 407 414	-	3 407 414
10	Кабельные линии 10кВ от яч. 3 до ТСН-3	0,72	АСБ 3х95 в грунте 10 кВ (ruИЗ.10.003.0488) КС-14	1 873 373	1	КС-14	н/п	н/п		1,207	1,111	1,013	1,02	1 649 846	-	1 649 846
11	Кабельные линии 10кВ от яч. 4 до ТСН-4	0,72	АСБ 3х95 в грунте 10 кВ (ruИЗ.10.003.0488) КС-14	1 873 373	3	КС-14	н/п	н/п		1,207	1,111	1,013	1,02	549 949	-	549 949

Таблица 35. Расчет затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) кабельных линий, входящих в состав объекта  
«Комплекс смонтированного оборудования РП-220» по удельным затратным показателям

№ П/П	Наименование объекта	Протяженность, км	Аналог для провода (кабеля) КО-Инвест (шифр аналога)	Удельный затратный показатель, руб./км.\1 провод	Кол-во проводов в расценке, шт.	КС кабеля	Аналог для опор КО-Инвест	Аналог для опор (кабельного тросопровода) КО-Инвест (шифр аналога)	Удельный затратный показатель, руб./км	Индекс удорожания кабеля от 01.01.2016 к 01.01.2018	Индекс удорожания опор от 01.01.2016 к 01.01.2018	Индекс удорожания цен от 01.01.2018 к дате оценки	Коэффициент, учитывающий удорожание	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) кабеля, без учета НДС, р.	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) опор без учета НДС, р.	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) всего объекта без учета НДС, р.
12	Отпайка от воздушной линии 10кВ фидера ТПГ5-1 опоры №1-7 до яч. 9 ЗРУ-10кВ ПС 110кВ СН РП КТМЭ	0,21	СИП-2, 3х95+1х95 (гИИЗ.10.007.0073) КС-14	414 622	1	КС-14	Опоры ж/б ВЛ	Опоры ж/б ВЛ (гИИЗ.10.006.0007) КС-10	552 136	1,207	1,111	1,013	1,02	106 502	130 545	237 047
13	Отпайка от опоры ВЛ 110кВ С-235 до линейного разъединителя ЛР С-235 оборудования ПС 110кВ СН РП КТМЭ	0,045	ВЛ 110 кВ АС-150 1 цепь на стальных опорах (гИМЗ.06.005.0108) КС-14	3 678 074	1	КС-14	н/п	н/п		1,207	1,111	1,013	1,02	202 451	-	202 451
14	Отпайка от опоры ВЛ 110кВ С-226/236 до линейного разъединителя ЛР С-236 оборудования ПС 110кВ СН РП КТМЭ	0,045	ВЛ 110 кВ АС-150 1 цепь на стальных опорах (гИМЗ.06.005.0108) КС-14	3 678 074	1	КС-14	н/п	н/п		1,207	1,111	1,013	1,02	202 451	-	202 451

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

При применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, принятые допущения и рыночные данные.

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Физический износ — потеря стоимости объекта вследствие ухудшения его первоначальных технико-экономических свойств в процессе изнашивания объекта в ходе эксплуатации или длительного хранения под воздействием таких факторов, как трение, коррозия, старения материалов, вибрация, флуктуация температуры и влажности, качество обслуживания и др.

Для определения степени физического износа могут применяться следующие основные методы:

- метод хронологического/эффективного возраста;
- метод экспертизы физического состояния;
- применение аналитических, в том числе корреляционно-регрессионных моделей износа.

Применение метода экспертизы физического состояния заключается в сопоставлении оцениваемому объекту одного из множества описаний его возможных технических состояний, в которых он может оказаться в результате износа. Обычно такое множество имеет вид экспертных шкал или таблиц, строки которых соответствуют различным состояниям и стадиям физического износа оцениваемого объекта, с указанием соответствующих коэффициентов физического износа.

В данном случае, согласно предоставленным Заказчиком данным, а также согласно п. 5.2 Отчета, Оценщик располагает сведениями о техническом состоянии движимого имущества, следовательно, возможно применение данного метода.

Метод корреляционно-регрессионной модели исходит из того, что существует зависимость физического износа объекта, как от хронологического возраста, так и от балльной оценки ее физического состояния, которая может быть описана с помощью корреляционно-регрессионной модели. Использование данного метода предполагает предварительный анализ достаточно большого количества наблюдений, позволяющий сформировать двухфакторную регрессионную модель.

В данном случае Оценщик располагает результатами наработок, представляющими собой корреляционно-регрессионные модели физического износа физического износа транспорта на основе возраста и пробега (подробнее см. далее), оборудования — на основе балльной оценки технического состояния и возраста (подробнее см. далее). Поэтому использование данного метода возможно.

Таким образом, было принято решение использовать метод корреляционно-регрессионной модели, метод экспертизы физического состояния использовать с точки зрения предельного показателя физического износа.

В случае если полученная расчетным путем величина физического износа превышает диапазон, установленный методом экспертизы физического состояния, то в качестве итогового значения принимается его верхнее значение, в случае, если находится внутри диапазона — расчетное значение.

## МЕТОД ЭКСПЕРТИЗЫ ФИЗИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Далее, в таблице представлена шкала экспертных оценок, рекомендуемая изданием «Оценка машин и оборудования» (под ред. В. П. Антонова. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: 2005).

Таблица 36. Шкала экспертных оценок физического состояния

Оценка состояния	Характеристика состояния имущества	Величины физического износа, %
Новое	новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество, в отличном состоянии	0 5
Очень хорошее	практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10 15
Хорошее	бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20 25 30 35
Удовлетворительное	бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	40 45 50 55 60
Условно-пригодное	бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей	65 70 75 80
Неудовлетворительное	бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта	85 90
Негодное к применению или лом	имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5 100

Для объектов движимого имущества, находящихся в рабочем и не требующим ремонта состоянии, было принято решение назначить диапазон физического износа 20-35%, требующим мелкого ремонта — 40-60%.

Результаты сведены в таблице далее.

### МЕТОД КОРРЕЛЯЦИОННО-РЕГРЕССИОННОЙ МОДЕЛИ

Для расчета величины физического износа используется следующая формула («Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» под ред. А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин (Москва «Интерреклам» 2003):

$$I_{\text{физ}} = (0,2082 - 0,0034 \times B) \times T^{0,7075},$$

где:

B — техническое состояние в баллах по специальной экспертной шкале;

T — хронологический возраст оборудования, лет.

Далее представлена таблица для назначения балльной оценки физического состояния.

Таблица 37. Таблица для назначения балльной оценки физического состояния

Оценка состояния	Характеристика физического состояния имущества	Количество баллов
Очень хорошее	движимое имущество, мало эксплуатировавшееся либо прошедшее качественный капитальный ремонт, в очень хорошем состоянии	50
Хорошее	слабо поношенное движимое имущество, отремонтированное или обновленное в хорошем состоянии	40
Среднее	движимое имущество в удовлетворительном состоянии, частично поношенное, требующее небольшого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	30

Таблица 37. Таблица для назначения балльной оценки физического состояния

Оценка состояния	Характеристика физического состояния имущества	Количество баллов
Посредственное	движимое имущество в работоспособном состоянии, но требующее ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель и других ответственных узлов	20
Плохое	движимое имущество в плохом состоянии, требующее такого капитального ремонта, как замена рабочих органов основных агрегатов	10

Результаты сведены в таблицах далее.

Расчетный процент физического износа ( $I_{тр}$ ) транспортной техники определяется по формуле («Оценка стоимости транспортных средств», Андрианов Ю.В., Москва 2010):

$$I_{тр} = 100 \times (1 - e^{-\Omega}),$$

где:

$e$  — основание натурального логарифма (2,72);

$\Omega$  — функция, зависящая от возраста ( $T$ ) и фактического пробега ( $L$ ) автотранспортного средства с начала эксплуатации.

Вид функции ( $\Omega$ ) для различных видов транспортных средств определяется в соответствии с таблицей.

Таблица 38. Вид функции ( $\Omega$ ) для различных видов транспортных средств

Вид автотранспортного средства	Вид зависимости $\Omega$
Грузовые бортовые автомобили российского производства	$0.1 \cdot T + 0.003 \cdot L$
Легковые автомобили российского производства	$0.07 \cdot T + 0.035 \cdot L$
Прицепы и полуприцепы отечественные для грузовых автомобилей	$\Omega = 0.12 \cdot T_{\phi}$
Лесозаготовительная техника	$\Omega = 0.14 \cdot T_{\phi}$
Строительная техника	$\Omega = 0.08 \cdot T_{\phi}$
Самосвалы российского производства	$0.15 \cdot T + 0.0025 \cdot L$
Тягачи российского производства	$0.09 \cdot T + 0.002 \cdot L$
Экскаваторы одноковшовые	$\Omega = 0.1 \cdot T_{\phi}$

Расчеты расчета представлены в таблице далее.

Таблица 40. Расчет физического износа транспортных средств

Марка, модель ТС	Год выпуска	Пробег, тыс. км	Длительность эксплуатации, лет	Вид автотранспортного средства	Вид зависимости $\Omega$	Значение $\Omega$	Физический износ, %	Техническое состояние	Диапазон физического износа (экспертный метод), %	Итоговый физический износ, %
Автокран КС-55713-ЗК"Клинцы" на шасси УРАЛ-5557	2010		8	Строительная техника	$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,6400	47%	требуется мелкого ремонта	40-60%	47%
Автомобиль бортовой на шасси Урал 4320-1951-40, с краном манипулятором ИМ-240	2009		9	Строительная техника	$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,7200	51%	требуется мелкого ремонта	40-60%	51%
Автокран КС-55729-1В «Галичанин» на шасси КАМАЗ 6540	2011		7	Строительная техника	$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,5600	43%	требуется мелкого ремонта	40-60%	43%
Автотопливазаправщик АТЗ-9 на шасси Урал 5557	2010	1	8	Грузовые бортовые автомобили российского производства	$0,1 \cdot T + 0,003 \cdot L$	0,8030	55%	требуется мелкого ремонта	40-60%	55%
Грузовая цистерна 4615-10 (АЦПТ-8,0 94615-10)	2010	50	8	Грузовые бортовые автомобили российского производства	$0,1 \cdot T + 0,003 \cdot L$	0,9500	61%	требуется мелкого ремонта	40-60%	60%
Бортовой автомобиль Урал 4320 с КМУ ИМ-150 (УСТ54532 D)	2011		7	Строительная техника	$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,5600	43%	требуется мелкого ремонта	40-60%	43%
Полуприцеп с бортовой платформой, марка НЕФАЗ 9334-10 (ПП-93344-20-05)	2011		7	Прицепы и полуприцепы отечественные для грузовых автомобилей	$\Omega = 0,12 \cdot T_{\phi}$	0,8400	57%	требуется мелкого ремонта	40-60%	57%
Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80351720	2010	50	8	Самосвалы российского производства	$0,15 \cdot T + 0,0025 \cdot L$	1,3250	73%	требуется мелкого ремонта	40-60%	60%
Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80359462	2010	50	8	Самосвалы российского производства	$0,15 \cdot T + 0,0025 \cdot L$	1,3250	73%	требуется мелкого ремонта	40-60%	60%
Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80360241	2010	50	8	Самосвалы российского производства	$0,15 \cdot T + 0,0025 \cdot L$	1,3250	73%	требуется мелкого ремонта	40-60%	60%
Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80361563	2010	50	8	Самосвалы российского производства	$0,15 \cdot T + 0,0025 \cdot L$	1,3250	73%	требуется мелкого ремонта	40-60%	60%
Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80362914	2010	50	8	Самосвалы российского производства	$0,15 \cdot T + 0,0025 \cdot L$	1,3250	73%	требуется мелкого ремонта	40-60%	60%
Самосвал КРАЗ 65055-0000054-02 шасси А0812666	2010	50	8	Самосвалы российского производства	$0,15 \cdot T + 0,0025 \cdot L$	1,3250	73%	требуется мелкого ремонта	40-60%	60%
Самосвал КРАЗ 65055-0000054-02 шасси В0812721	2011	50	7	Самосвалы российского производства	$0,15 \cdot T + 0,0025 \cdot L$	1,1750	69%	требуется мелкого ремонта	40-60%	60%
Самосвал КРАЗ 65055-0000064-02 шасси В0811778	2010	50	8	Самосвалы российского производства	$0,15 \cdot T + 0,0025 \cdot L$	1,3250	73%	требуется мелкого ремонта	40-60%	60%
Самосвал КРАЗ 65055-0000064-02 шасси В0813936	2011	50	7	Самосвалы российского производства	$0,15 \cdot T + 0,0025 \cdot L$	1,1750	69%	требуется мелкого ремонта	40-60%	60%
Тягач УРАЛ 44202-0311-41	2011	38	7	Тягачи российского производства	$0,09 \cdot T + 0,002 \cdot L$	0,7060	51%	требуется мелкого ремонта	40-60%	51%
АТС-59Г (артиллерийский тягач средний), 84АН0586 БЛ	1984		34	Строительная техника	$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	3,0600	95%	требуется мелкого ремонта	40-60%	60%
Погрузчик фронтальный HYUNDAI HL780-7A	2010		8	Строительная техника	$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,6400	47%	требуется мелкого ремонта	40-60%	47%
Трактор гусеничный Агромаш-90ТГ 2007А	2010		8	Строительная техника	$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,6400	47%	требуется мелкого ремонта	40-60%	47%
Трактор Т20.01КБР-1	2011		7	Строительная техника	$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,5600	43%	требуется мелкого ремонта	40-60%	43%
Трактор трелевочный ТТ-4М-07	2009		9	Лесозаготовительная техника	$\Omega = 0,14 \cdot T_{\phi}$	1,2600	72%	требуется мелкого ремонта	40-60%	60%
Экскаватор гусеничный Caterpillar, модель CAT-385C FS	2011		7	Экскаваторы одноковшовые	$\Omega = 0,1 \cdot T_{\phi}$	0,7000	50%	требуется мелкого ремонта	40-60%	50%
Экскаватор гусеничный Hyundai R250LC-7 с гидромолотом	2010		8	Экскаваторы одноковшовые	$\Omega = 0,1 \cdot T_{\phi}$	0,8000	55%	требуется мелкого ремонта	40-60%	55%
Экскаватор гусеничный HYUNDAI R250LC-7	2011		7	Экскаваторы одноковшовые	$\Omega = 0,1 \cdot T_{\phi}$	0,7000	50%	требуется мелкого ремонта	40-60%	50%

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ

Функциональное устаревание — уменьшение стоимости объекта, вызванное появлением новых технологий, а именно: выходом на рынок более дешевых, экономичных и производительных аналогов, изменением технологического цикла, в который традиционно включается объект (при этом причиной функционального устаревания может стать как недостаток оптимальной полезности, так и ее неиспользуемый избыток); несоответствием характеристик объекта современным стандартам или требованиям к безопасности, экологичности, эстетическим и эргономическим свойствам.

Для определения степени функционального устаревания могут применяться следующие основные методы:

- использование аналитических моделей определения степени функционального устаревания;
- расчет на основе среднегодовых темпов морального старения для групп (видов) машин и оборудования с учетом хронологического возраста объекта;
- применение специальных таблиц, содержащих шкалы функционального устаревания в зависимости от конкурентоспособности оцениваемого объекта с учетом современного уровня развития технологий;

Оценщик располагает методикой определения величины функционального устаревания на основе сравнения объекта оценки с более совершенными аналогами, имеющими лучшее соотношение «цена-качество». Таким образом, расчет величины функционального устаревания оборудования был выполнен третьим способом.

Значение величины функционального устаревания, можно определить на основании таблицы ниже («Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» (под редакцией д.э.н., профессора В. Рутгайзера/М.: «Дело», 1998).

Таблица 41. Таблица для назначения функционального устаревания

Характеристика функционального уровня имущества	Величина функционального устаревания, %
соответствует лучшим образцам	0
имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5
имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15
значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам	40
во всех отношениях проигрывает аналогам	75

Расчеты расчета представлены в таблице далее.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО (ВНЕШНЕГО) УСТАРЕВАНИЯ

Экономическое (внешнее) устаревание — потеря стоимости объекта, обусловленная влиянием внешних по отношению к нему условий, причинами которой могут быть общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе устойчивое сокращение спроса на продукцию (услуги) предприятия, использующего объект оценки в своей хозяйственной деятельности, затруднения в снабжении сырьем или комплектующими изделиями оцениваемого объекта, возросшие затраты на сырье, прочие внешние факторы, вызывающие снижение степени загрузки оцениваемого объекта или финансовой эффективности его использования

Степень экономического устаревания определяется, как правило, следующими методами:



- посредством определения фактического коэффициента недоиспользования производственной мощности/недозагрузки объекта;
- исходя из степени снижения чистого операционного дохода, получаемого с использованием объекта.

Признаков экономического устаревания движимого имущества, подобного входящему в состав Объекта оценки, в свободном доступе не обнаружена. Таким образом, был сделан вывод об отсутствии экономического устаревания.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости движимого имущества затратным подходом представлен в таблице далее.

Таким образом, стоимость части движимого имущества, полученная с применением затратного подхода, по состоянию на 15.04.2018 без учета НДС составляет

243 292 215 (Двести сорок три миллиона двести девяносто две тысячи двести пятнадцать) рублей.

Таблица 42. Расчет стоимости движимого имущества затратным подходом

№ п/п	Инв. №	Наименование	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета НДС, р.	Физический износ, %	Стоимость, с учетом износа и устареваний, без учета НДС, руб.
1	334	Автокран КС-55713-3К"Клинцы" на шасси УРАЛ-5557	не рассчитывался	47%	не рассчитывался
2	293	Автомобиль бортовой на шасси Урал 4320-1951-40, с краном манипулятором ИМ-240	3 536 271	51%	1 732 773
3	408	Автокран КС-55729-1В «Галичанин» на шасси КАМАЗ 6540	не рассчитывался	60%	не рассчитывался
4	329	Автоопливозаправщик АТЗ-9 на шасси Урал 5557	не рассчитывался	60%	не рассчитывался
5	393	Грузовая цистерна 4615-10 (АЦПТ-8,0 94615-10)	1 851 017	60%	740 407
6	392	Бортовой автомобиль Урал 4320 с КМУ ИМ-150 (УСТ54532 D)	не рассчитывался	43%	не рассчитывался
7	400	Полуприцеп с бортовой платформой, марка НЕФАЗ 9334-10 (ПП-93344-20-05)	не рассчитывался	57%	не рассчитывался
8	319	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80351720	не рассчитывался	60%	не рассчитывался
9	320	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80359462	не рассчитывался	60%	не рассчитывался
10	321	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80360241	не рассчитывался	60%	не рассчитывался
11	322	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80361563	не рассчитывался	60%	не рассчитывался
12	323	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80362914	не рассчитывался	60%	не рассчитывался
13	396	Самосвал КРАЗ 65055-0000054-02 шасси А0812666	не рассчитывался	60%	не рассчитывался
14	394	Самосвал КРАЗ 65055-0000054-02 шасси В0812721	не рассчитывался	60%	не рассчитывался
15	397	Самосвал КРАЗ 65055-0000064-02 шасси В0811778	не рассчитывался	60%	не рассчитывался
16	395	Самосвал КРАЗ 65055-0000064-02 шасси В0813936	не рассчитывался	60%	не рассчитывался
17	399	Тягач УРАЛ 44202-0311-41	не рассчитывался	52%	не рассчитывался
18	301	АТС-59Г (артиллерийский тягач средний), 84АН0586 БЛ	не рассчитывался	60%	не рассчитывался
19	406	Погрузчик фронтальный HYUNDAI HL780-7A	не рассчитывался	47%	не рассчитывался
20	330	Трактор гусеничный Агромаш-90ТГ 2007А	не рассчитывался	47%	не рассчитывался
21	388	Трактор Т20.01КБР-1	не рассчитывался	43%	не рассчитывался
22	371	Трактор трелевочный ТТ-4М-07	не рассчитывался	60%	не рассчитывался

Таблица 42. Расчет стоимости движимого имущества затратным подходом

№ п/п	Инв. №	Наименование	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета НДС, р.	Физический износ, %	Стоимость, с учетом износа и устареваний, без учета НДС, руб.
23	414	Экскаватор гусеничный Caterpillar, модель CAT-385C FS	61 816 890	50%	30 908 445
24	344	Экскаватор гусеничный Hyundai R250LC-7 с гидромолотом	не рассчитывался	55%	не рассчитывался
25	407	Экскаватор гусеничный HYUNDAI R250LC-7	не рассчитывался	50%	не рассчитывался
26	317	Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2 (частично)	552 632 236 (см. таблицу далее)	См. таблицу далее	180 385 739 (см. таблицу далее)
27	328	Комплекс смонтированного оборудования РП-220кВ (частично)	92 639 890 (см. таблицу далее)	См. таблицу далее	29 524 851 (см. таблицу далее)
		Итого:	712 476 304		243 292 215

Таблица 43. Расчет стоимости объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2» затратным подходом

№	Наименование	Кол-во	Год выпуска	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение), без учета НДС, р.	Диапазон физического износа (экспертный метод), %	Средний балл	Хронологический возраст, лет	Физический износ, %	Итоговый физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Стоимость с учетом износа и устареваний, без учета НДС, руб.
1	Аккумулятор СК-6	1	1987	40 941	40-60%	30	31	121%	60%	5%	15 557
2	Аккумуляторная на батареях СК-6 (ОПУ-1)	1	1987	40 941	40-60%	30	31	121%	60%	5%	15 557
3	Выключатель масляный МГУ-20 с разъединителем РНДЗ-10-1000 (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	14 051 367	40-60%	30	31	121%	60%	75%	1 405 137
4	Выключатель масляный МГУ-20 с разъединителем РНДЗ-10-1000 (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	14 051 367	40-60%	30	31	121%	60%	75%	1 405 137
5	Выпрямительное устройства ВАЗП-380/260-40/60 щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	1987	321 618	40-60%	30	31	121%	60%	15%	109 350
6	Выпрямительное устройства ВАЗП-3 80/260-40/60 щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	1987	321 618	40-60%	30	31	121%	60%	15%	109 350
7	Комплект распред. устройство РП-3	1	1987	394 070	40-60%	30	31	121%	60%	15%	133 984
8	<b>Оборудование ОРУ 220кВ:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8,1	Разъединитель РНДЗ-2-220-1000 (ОРУ-220кВ)	2	1987	1 149 357	40-60%	30	31	121%	60%	15%	390 781
8,2	Короткозамыкатель КЗ-220	2	1987	711 235	40-60%	30	31	121%	60%	15%	241 820
8,3	Разрядник РВС-220	6	1987	632 484	40-60%	30	31	121%	60%	15%	215 045
8,4	Отделитель ОД-220	2	1987	1 166 014	40-60%	30	31	121%	60%	15%	396 445
8,5	Трансформатор ТМ-400/10/0,4 (ОРУ-220кВ) (ТСН-1)	1	1987	276 864	40-60%	30	31	121%	60%	15%	94 134
9	Оборудование ОРУ 35кВ	1	1987	2 400 334	40-60%	30	31	121%	60%	15%	816 113
10	Панель автоматики ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	72 723	40-60%	30	31	121%	60%	15%	24 726
11	Панель автоматики ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	72 723	40-60%	30	31	121%	60%	15%	24 726
12	Панель автоматики и выходные реле 1В-3Т, 4Т трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	412 060	40-60%	30	31	121%	60%	15%	140 100
13	Панель автоматики и выходные реле 1В-3Т, 4Т трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	412 060	40-60%	30	31	121%	60%	15%	140 100
14	Панель автоматики и выходные реле защит В -1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	1987	412 060	40-60%	30	31	121%	60%	15%	140 100
15	Панель автоматики и выходные реле защит В -1Т,2Т (ОПУ-1)	1	1987	412 060	40-60%	30	31	121%	60%	15%	140 100
16	Панель автоматики и защиты секционных выключателей (ОПУ-1)	1	1987	76 414	40-60%	30	31	121%	60%	15%	25 981
17	Панель ввода щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	1987	53 527	40-60%	30	31	121%	60%	15%	18 199
18	Панель ввода щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	1987	53 527	40-60%	30	31	121%	60%	15%	18 199
19	Панель ввода щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	1987	53 527	40-60%	30	31	121%	60%	15%	18 199
20	Панель защиты ввода 1В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	83 798	40-60%	30	31	121%	60%	15%	28 491
21	Панель защиты ввода 1В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	83 798	40-60%	30	31	121%	60%	15%	28 491
22	Панель защиты ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	83 798	40-60%	30	31	121%	60%	15%	28 491
23	Панель защиты ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	83 798	40-60%	30	31	121%	60%	15%	28 491
24	Панель защиты и автоматики трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	1987	83 798	40-60%	30	31	121%	60%	15%	28 491
25	Панель защиты и автоматики трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	1987	83 798	40-60%	30	31	121%	60%	15%	28 491
26	Панель защиты трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	1987	83 798	40-60%	30	31	121%	60%	15%	28 491
27	Панель защиты трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	1987	83 798	40-60%	30	31	121%	60%	15%	28 491
28	Панель защиты трансформатора 3Т и 4Т (ОПУ-1)	1	1987	83 798	40-60%	30	31	121%	60%	15%	28 491
29	Панель защиты трансформатора 3Т и 4Т (ОПУ-1)	1	1987	83 798	40-60%	30	31	121%	60%	15%	28 491
30	Панель оперативных цепей блокировки (ОПУ-1)	1	1987	12 587	40-60%	30	31	121%	60%	15%	4 280
31	Панель отходящих линий щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	1987	72 723	40-60%	30	31	121%	60%	15%	24 726
32	Панель отходящих линий щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	1987	72 723	40-60%	30	31	121%	60%	15%	24 726
33	Панель отходящих линий щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	1987	72 723	40-60%	30	31	121%	60%	15%	24 726
34	Панель отходящих линий щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	1987	72 723	40-60%	30	31	121%	60%	15%	24 726
35	Панель охлаждения трансформатора 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	1987	52 054	40-60%	30	31	121%	60%	15%	17 698
36	Панель охлаждения трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	52 054	40-60%	30	31	121%	60%	15%	17 698
37	Панель передачи отключающего импульса (ОПУ-1)	1	1987	301 474	40-60%	30	31	121%	60%	15%	102 501

Таблица 43. Расчет стоимости объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2» затратным подходом

№	Наименование	Кол-во	Год выпуска	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение), без учета НДС, р.	Диапазон физического износа (экспертный метод), %	Средний балл	Хронологический возраст, лет	Физический износ, %	Итоговый физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Стоимость с учетом износа и устареваний, без учета НДС, руб.
38	Панель передачи отключающего импульса (ОПУ-1)	1	1987	301 474	40-60%	30	31	121%	60%	15%	102 501
39	Панель регулирования напряжения трансформатора 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	1987	76 414	40-60%	30	31	121%	60%	15%	25 981
40	Панель регулирования напряжения трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	76 414	40-60%	30	31	121%	60%	15%	25 981
41	Панель секционной связи шита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	1987	301 474	40-60%	30	31	121%	60%	15%	102 501
42	Панель счётчиков активной и реактивной энергии (ОПУ-1)	1	1987	97 515	40-60%	30	31	121%	60%	15%	33 155
43	Панель управления секционных выключателей (ОПУ-1)	1	1987	63 495	40-60%	30	31	121%	60%	15%	21 588
44	Панель управления трансформатором 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	1987	63 495	40-60%	30	31	121%	60%	15%	21 588
45	Панель управления трансформатором 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	1987	63 495	40-60%	30	31	121%	60%	15%	21 588
46	Панель управления трансформатором 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	63 495	40-60%	30	31	121%	60%	15%	21 588
47	Панель управления трансформатором 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	1987	63 495	40-60%	30	31	121%	60%	15%	21 588
48	Панель центральной сигнализации (ОПУ-1)	1	1987	50 820	40-60%	30	31	121%	60%	15%	17 279
49	Реактор РБГ-10-1600 (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	942 203	40-60%	30	31	121%	60%	15%	320 349
50	Реактор РБГ-10-1600 (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	942 203	40-60%	30	31	121%	60%	15%	320 349
51	Трансформатор ТРДН 63000/220/35 №1	1	1987	127 050 000	40-60%	30	31	121%	60%	15%	43 197 000
52	Трансформатор ТРДН 63000/220/35 №2	1	1987	127 050 000	40-60%	30	31	121%	60%	15%	43 197 000
53	Трансформатор ТРДЦН 63000/220/10 №3	1	1987	123 420 000	40-60%	30	31	121%	60%	15%	41 962 800
54	Трансформатор ТРДЦН 63000/220/10 №4	1	1987	123 420 000	40-60%	30	31	121%	60%	15%	41 962 800
55	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	590 645	40-60%	30	31	121%	60%	40%	141 755
56	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	590 645	40-60%	30	31	121%	60%	40%	141 755
57	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	590 645	40-60%	30	31	121%	60%	40%	141 755
58	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	590 645	40-60%	30	31	121%	60%	40%	141 755
59	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	590 645	40-60%	30	31	121%	60%	40%	141 755
60	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	590 645	40-60%	30	31	121%	60%	40%	141 755
61	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	590 645	40-60%	30	31	121%	60%	40%	141 755
62	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	590 645	40-60%	30	31	121%	60%	40%	141 755
63	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	590 645	40-60%	30	31	121%	60%	40%	141 755
64	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	590 645	40-60%	30	31	121%	60%	40%	141 755
65	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	590 645	40-60%	30	31	121%	60%	40%	141 755
66	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	590 645	40-60%	30	31	121%	60%	40%	141 755
67	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	590 645	40-60%	30	31	121%	60%	40%	141 755
68	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с трансформатором напряжения НТМИ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	590 645	40-60%	30	31	121%	60%	15%	200 819
69	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с трансформатором напряжения НТМИ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	590 645	40-60%	30	31	121%	60%	15%	200 819
70	Ячейка КМ-1Ф с разъединителем (ЗРУ-10 кВ)	1	1987	590 645	40-60%	30	31	121%	60%	15%	200 819
	Итого:			552 632 236							180 385 739

Таблица 44. Расчет стоимости объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования РП-220 кВ» затратным подходом

№	Наименование	Кол-во	Год выпуска	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение), без учета НДС, р.	Диапазон физического износа (экспертный метод), %	Хронологический возраст, лет	Средний балл	Хронологический возраст, лет	Физический износ, %	Итоговый физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Стоимость, с учетом износа и устареваний, без учета НДС, руб.
1.	Подстанция 220кВ РП КТМЭ (ПС-№165)	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.	Ячейка 220кВ (Д-161)	1	1987	394 070	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	133 984
1.2.	Ячейка 220кВ (Д-162)	1	1987	394 070	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	133 984
1.3.	Ячейка 220кВ (Д-163)	1	1987	394 070	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	133 984
1.4.	Ячейка 220кВ (Д-164)	1	1987	394 070	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	133 984
1.5.	Ячейка 220кВ (ШСВ)	1	1987	394 070	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	133 984
1.6.	Ячейка 220кВ (ОВ)	1	1987	394 070	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	133 984
1.7.	Разъединители 220кВ РНДЗ-2-220/1000 3-х полюсный	16	1987	9 194 854	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	3 126 250
1.8.	Разъединители 220кВ РНДЗ-16-220/1000 1-а полюсный	21	1987	12 068 246	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	4 103 204
1.9.1.	Выключатель 220кВ 3-х полюсный масляный У220/2000	1	1987	3 855 334	40-60%	31	30	31	121%	60%	75%	385 533
1.9.2.	Выключатель 220кВ 3-х полюсный масляный У220/2000	1	1987	3 855 334	40-60%	31	30	31	121%	60%	75%	385 533
1.9.3.	Выключатель 220кВ 3-х полюсный масляный У220/2000 (Заменен на выключатель 220кВ маломасляный ВМТ220/2000/25 (демонтированный, согласно примечания п. 1.10.2.))	1	1987	3 855 334	40-60%	31	30	31	121%	60%	75%	385 533
1.10.1.	Выключатель 220кВ маломасляный ВМТ220/2000/25	1	1987	3 855 334	40-60%	31	30	31	121%	60%	40%	925 280
1.10.2.	Выключатель 220кВ маломасляный ВМТ220/2000/25 (Произведены улучшения – замена на выключатель элегазовый баковый на класс напряжения 220 кВ типа ЗАР1ДТ-245/ЕК трехполюсный комплект)	1	2015	не рассчитывался	20-35%	3	40	3	16%	16%	0%	не рассчитывался
1.11.	Выключатель 220кВ элегазовый баковый со встроенными трансформаторами тика типа ЗАР1ДТ-245/ЕК	1	2015	не рассчитывался	20-35%	3	40	3	16%	16%	0%	не рассчитывался
1.12.	Отпайка от воздушной линии 220кВ Д-163 до ГПП-2 проводом АС-240	0,4 км.	1987	2 811 818	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	1 124 727
1.13.	Разрядник 220кВ РВС-220кВ	6	1987	632 484	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	215 045
1.14.	Трансформатор напряжения однофазный НКФ-220	7	1987	4 665 103	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	1 586 135
1.15.	Заградитель 220кВ ВЗ-100	3	1987	622 096	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	211 513
1.16.	Конденсатор связи СКМ-100/3	6	1987	714 679	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	242 991
1.17.	Ошиновка гибкая 220кВ 2*АС-240	1,08 км.	1987	7 591 908	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	3 036 763
1.18.	Трансформатор тока 220кВ ТФЗМ-220	6	1987	2 657 898	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	903 685
1.19.	Щит постоянного тока (ЩПТ)	2 панели	1987	1 713 360	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	582 542
1.20.	Щит собственных нужд	2 панели	1987	2 472 624	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	840 692
1.21.	Аккумуляторная батарея ТБ-350	1	1987	9 082	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	3 633
1.22.	Бак металлический 50 куб.м.	2	1987	932 203	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	372 881
1.23.	Выпрямительное устройство ВАЗП-220	2	1987	643 236	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	218 700
1.24.	Компрессор 2ВУ-1	1	1987	322 034	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	109 492

Таблица 44. Расчет стоимости объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования РП-220 кВ» затратным подходом

№	Наименование	Кол-во	Год выпуска	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение), без учета НДС, р.	Диапазон физического износа (экспертный метод), %	Хронологический возраст, лет	Средний балл	Хронологический возраст, лет	Физический износ, %	Итоговый физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Стоимость, с учетом износа и устареваний, без учета НДС, руб.
1.25.	Компрессор АВШ-1.5	1	1987	322 034	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	109 492
1.26.	Компрессор ВШ-1.5 РП-220	1	1987	322 034	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	109 492
1.27.	Компрессор ЭВШ -0,63/45	1	1987	62 288	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	21 178
1.28.	Осцилограф Н13 РП-220	1	1987	8 474	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	3 390
1.29.	Осцилограф Н313 РП-220	1	1987	8 474	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	3 390
1.30.	Панели управления защиты	36	1987	8 859 661	40-60%		30	0	0%	60%	15%	3 012 285
1.31.	Таль ручная	1	1987	2529	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	1 012
1.32.	Шкаф металлический	7	1987	28558	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	11 423
1.33.	Дистиллятор ДЭ-4	1	1987	28 805	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	11 522
1.34.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до компрессора АВШ-1,5	0,095 км	1987	197 381	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	78 952
1.35.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до компрессора 2ВУ-1	0,190 км	1987	394 761	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	157 905
1.36.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до компрессора ВШ-1,5	0,105 км	1987	218 158	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	87 263
1.37.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до шкафов обогрева ОРУ-220кВ	0,28 км	1987	581 754	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	232 701
1.38.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до ящиков зажимов ОРУ-220кВ	0,28 км	1987	581 754	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	232 701
1.39.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до ВАЗП-220 №1 и №2	0,08 км	1987	166 215	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	66 486
1.40.	Кабельная линия 0,4кВ от ящиков зажимов ОРУ-220кВ до приводов разъединителей	1,64 км	1987	3 407 414	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	1 362 966
2.	Подстанция 110 кВ СН РП КТМЭ (ПС-№164)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.	Ячейка высоковольтная 110кВ С-235 2Т	1	1987	603 742	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	205 272
2.2.	Ячейка высоковольтная 110кВ С-226/236 1Т	1	1987	603 742	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	205 272
2.3.	Разъединитель линейный РНДЗ-2-110/1000	2	1987	187 318	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	63 688
2.4.	Разъединитель секционный РНДЗ-16-110/1000	2	1987	138 097	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	46 953
2.5.	Отделитель ЛД-110/1000	2	1987	2 895 578	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	984 497
2.6.	Короткозамыкатель КЗ-110	2	1987	219 030	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	74 470
2.7.	Разрядник 110кВ РВС-110кВ	6	1987	342 928	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	116 595
2.8.	Трансформатор ТМН-2500/110/10 (1Т)	1	1987	не рассчитывался	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	не рассчитывался
2.9.	Трансформатор ТМН-2500/110/10 (2Т)	1	1987	не рассчитывался	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	не рассчитывался
2.10.	Трансформатор ТМ-630/10/0,4 ТСН-3	1	1987	331 071	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	112 564
2.11.	Трансформатор ТМЗ-63/10/0,4 ТСН-1	1	1987	88 597	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	30 123
2.12.	Трансформатор ТМЗ-63/10/0,4 ТСН-2	1	1987	88 597	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	30 123
2.13.	Трансформатор ТМ-630/10/0,4 ТСН-4	1	1987	331 071	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	112 564

Таблица 44. Расчет стоимости объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования РП-220 кВ» затратным подходом

№	Наименование	Кол-во	Год выпуска	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение), без учета НДС, р.	Диапазон физического износа (экспертный метод), %	Хронологический возраст, лет	Средний балл	Хронологический возраст, лет	Физический износ, %	Итоговый физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Стоимость, с учетом износа и устареваний, без учета НДС, руб.
2.14.	Ячейка КРУ К-ХП с масляным выключателем ВМПД-10кВ 630	5	1987	1 970 352	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	669 920
2.15.	Ячейка КРУ К-ХП с силовым трансформатором ТМЗ-63/10/0,4	2	1987	788 141	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	267 968
2.16.	Ячейка КРУ К-ХП с трансформатором напряжения НАМИТ-10кВ	2	1987	788 141	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	267 968
2.17.	Ячейка КРУ К-ХП с разъединителем РВ-10кВ	1	1987	394 070	40-60%	31	30	31	121%	60%	15%	133 984
2.18.	Кабельные линии 10кВ от яч. 3 до ТСН-3	0,72 км	1987	1 649 846	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	659 938
2.19.	Кабельные линии 10кВ от яч. 4 до ТСН-4	0,72 км	1987	549 949	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	219 979
2.20.	Отпайка от воздушной линии 10кВ фидера ТПГ5-1 опоры №1-7 до яч. 9 ЗРУ-10кВ ПС 110кВ СН РП КТМЭ	0,21 км	1987	237 047	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	94 819
2.21.	Отпайка от опоры ВЛ 110кВ С-235 до линейного разъединителя ЛР С-235 оборудования ПС 110кВ СН РП КТМЭ	0,045 км	1987	202 451	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	80 980
2.22.	Отпайка от опоры ВЛ 110кВ С-226/236 до линейного разъединителя ЛР С-236 оборудования ПС 110кВ СН РП КТМЭ	0,045 км	1987	202 451	40-60%	31	30	31	121%	60%	0%	80 980
	Итого:			92 639 890								29 524 851



---

## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

---

Согласно п.12 ФСО №1, *сравнительный подход* — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п.13 ФСО №1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

### 11.1. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

---

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
  - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
  - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Согласно п. 5.2 «Особые допущения» настоящего Отчета, объекты недвижимости, входящие в состав Объекта оценки, были разделены на 3 объекта:

- Объект №1 — объекты недвижимого имущества: земельные участки, здания и сооружения производственно-складского назначения, расположенные по адресу: Красноярский край, р-н Емельяновский, Шуваевский сельский совет, 20-й км. Енисейского тракта в составе:

- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:103, общая площадь 485000 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, р-н Емельяновский, Шуваевский сельский совет, 20-й км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №31;
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:111, общая площадь 92174 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 28, "А";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:112, общая площадь 50638 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона) участок №28, "Б";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:114, общая площадь 48 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "А";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:115, общая площадь 44 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "Б";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:116, общая площадь 63 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "В";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:117, общая площадь 59 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "Г";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:118, общая площадь 219930 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "Д";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:119, общая площадь 44604 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "Е";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:120, общая площадь 35312 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "Ж";

- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:121, общая площадь 21367 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "З";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:123, общая площадь 44 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "К";
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:124, общая площадь 64 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "Л";
- ✓ Здание, ЗРУ - 10 РП- 220, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:148, общая площадь 71,8 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 20 б;
- ✓ Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:149, общая площадь 563,3 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 20;
- ✓ Здание, РП - 220, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:150, общая площадь 71,5 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 20а;
- ✓ Сооружение - ОРУ - 220, назначение: нежилое, площадь застройки 149,6 кв.м., кадастровый номер 24:11:0260104:151, общая площадь 149,6 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, сооружение 20г;
- ✓ Здание, ГПП - 2 (ОПУ-1), назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:152, общая площадь 212,9 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Крайняя, стр. 18а;
- ✓ Сооружение, отвальное хозяйство - участок захоронения промышленных отходов, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:154, общая площадь 51732,5 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, соор.1;
- ✓ Сооружение, склад мазута, площадь застройки 425 кв.м., кадастровый номер 24:11:0000000:1699, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, участок 21 "Ж", строение №2;
- ✓ Сооружение, воздушная ЛЭП высокого напряжения, назначение: нежилое, протяженность 20200 м, кадастровый номер 24:11:0000000:1871, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта от РП-220 до п/ст Ново- Красноярской №152;

- ✓ Здание станции нейтрализации, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 24:11:0000000:1979, общая площадь 1619,4 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км Енисейского тракта, ул. Румянцева, стр.4е;
  - ✓ Сооружение, нежилое здание, площадь застройки 31120,1 кв.м., кадастровый номер 24:11:0000000:1982, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, участок №26, строение № 8;
  - ✓ Здание, назначение: нежилое, этажность: 4, кадастровый номер 24:11:0000000:1984, общая площадь 6093 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, стр. 6;
  - ✓ Сооружение, производственный корпус стального литья, площадь застройки 128230 кв.м., кадастровый номер 24:11:0000000:1988, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, 20 км Енисейского тракта, стр. 6;
  - ✓ Здание, временная котельная, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 24:11:0000000:8964 , общая площадь 504,6 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 15;
  - ✓ Здание, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 24:11:0000000:8965 , общая площадь 577,4 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20-й км Енисейского тракта, ул. Крайняя, строение 18;
  - ✓ Сооружение, объект незавершенного строительства, степень готовности 89%, кадастровый номер 24:11:0000000:15494, общая площадь 1803,9 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, участок 21 "Ж", строен.№1.
- Объект №2 — объекты недвижимого имущества: земельные участки и здания производственно-складского назначения, расположенные по адресу: Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 140 в составе:
- ✓ Земельный участок, кадастровый номер 19:11:040140:2, общая площадь 12016 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 140;
  - ✓ Здание, склад ОМТС, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:28, общая площадь 2943,4 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, р-н Ширинский, с Туим, ул Кирова, д 140;
  - ✓ Здание, проходная, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:29, общая площадь 5,2 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский р-н, с Туим, ул. Кирова, д 140;
  - ✓ Здание, подстанция, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:30, общая площадь 56,1 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, р-н Ширинский, с Туим, ул Кирова, д 140;

- ✓ Здание, склад, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:53, общая площадь 199,4 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с.Туим, ул.Кирова, д.140, Литера Б.
- Объект №3 — объекты недвижимого имущества: земельные участки и здания производственно-складского назначения, расположенные по адресу: Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 142б в составе:
  - ✓ Земельный участок, кадастровый номер 19:11:040140:21, общая площадь 39054 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 142б;
  - ✓ Здание, склад масел и кислот, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 19:11:040140:31, общая площадь 1064,8 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с Туим, ул Кирова, д 142Б;
  - ✓ Здание трансформаторной, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:50, общая площадь 70,2 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с.Туим, ул.Кирова, д.142Б, Литера В4;
  - ✓ Здание трансформаторной, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:51, общая площадь 70,8 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с.Туим, ул.Кирова, д.142Б, Литера В5.

В сравнительном подходе Оценщик определяет рыночную стоимость Объектов оценки №№1, 2, 3 отдельно.

Следует отметить, что в состав Объекта № 1 входят свободные земельные участки, а также участки под опорами ЛЭП, а также здания и сооружения без относящихся к ним земельных участков.

В соответствии с п. 5.2 Отчета Оценщик принимает каждый объект недвижимого имущества (здание и сооружение) как объект недвижимого имущества (здание и сооружение) с относящимся к нему участком застройки.

## 11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

### ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Учитывая вышеизложенное и принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- тип недвижимости — комплекс зданий с земельным участком;
- назначение — производственно-складское с сопутствующей административно-бытовой функцией;
- местоположение — Красноярский край, Республика Хакасия.

### ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 8.3 Отчета.

Оценщиком были отобраны предложения по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемыми по вышеперечисленным критериям. В результате в качестве аналогов было отобрано 4 объекта.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Карта-схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов приведена на рисунках далее.

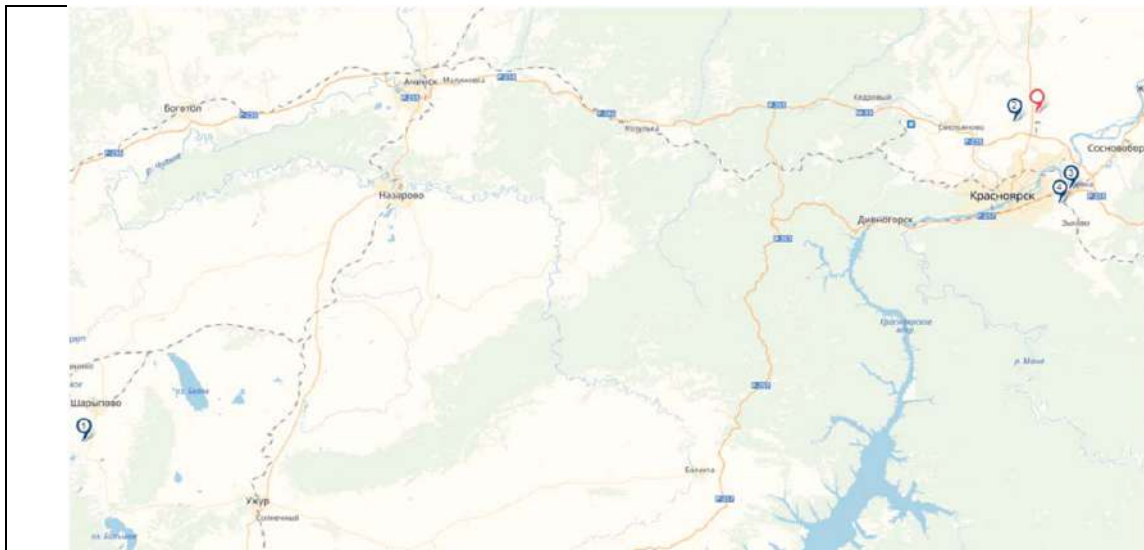


Рис. № 19. Местоположение оцениваемых объектов (зданий и сооружений), относящихся к Объекту №1 и подобранных объектов-аналогов на карте Красноярского края (оцениваемые объекты (здания и сооружения), относящиеся к Объекту №1, обозначены красной меткой, объекты-аналоги — синими метками и цифрами)

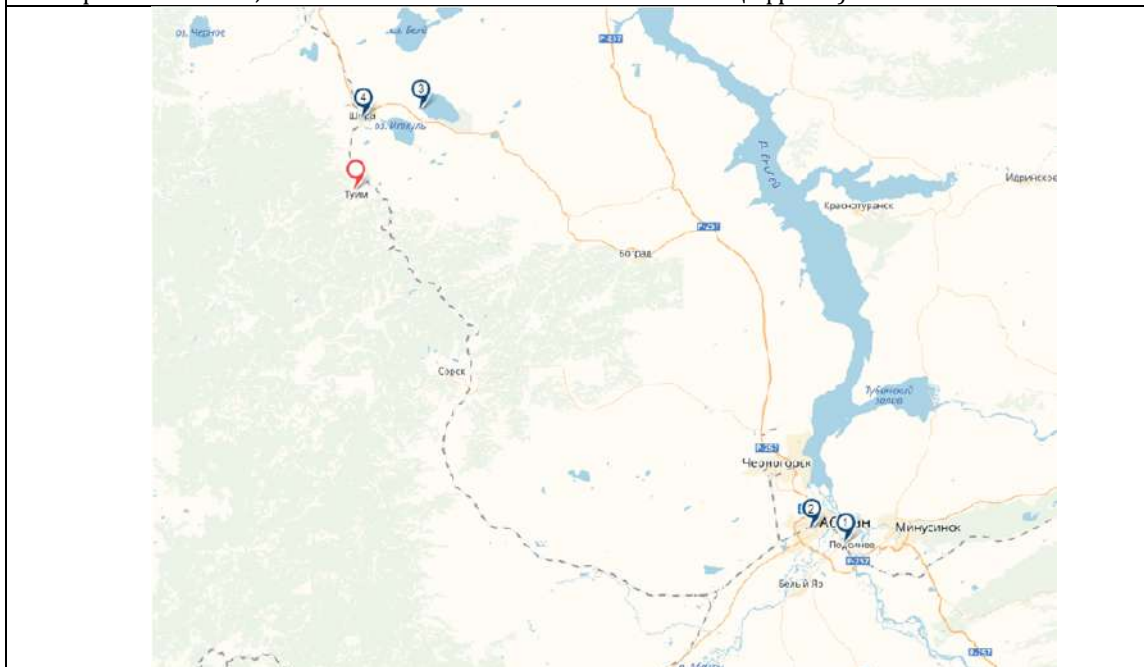


Рис. № 20. Местоположение оцениваемых объектов (зданий и сооружений), относящихся к Объектам №№2, 3 и подобранных объектов-аналогов на карте Республики Хакасия (оцениваемые объекты (здания и сооружения), относящиеся к Объектам №№2, 3, обозначены красной меткой, объекты-аналоги — синими метками и цифрами)

Таблица 45. Характеристики Объекта оценки №1 и объектов-аналогов

Характеристики	Объект оценки	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
	15.04.2018	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком
Назначение/текущее использование	производственно-складское с сопутствующей административно-бытовой функцией	производственно-складское с сопутствующей административно-бытовой функцией	производственно-складское с сопутствующей административно-бытовой функцией	производственно-складское с сопутствующей административно-бытовой функцией	производственно-складское с сопутствующей административно-бытовой функцией
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км Енисейского тракта, ул. Крайняя, стр. 18а	Красноярский край, Шарыповский район, с. Холмогорское	Красноярский край, Емельяновский район, с. Шуваево	Красноярский край, Березовский район, Березовка пгт, ул. Кирова	Красноярский край, Березовский район, пгт. Берёзовка, ул. Кирова, д. 125
Общая площадь зданий, кв.м	171 292,9	7 000,0	5 639,0	3 500,0	2 500,0
Площадь земельного участка, кв.м	188 422,2	55 000,0	70 000,0	9 500,0	13 500,0
Площадь застройки, кв.м	188 422,2	6 765,0	6 202,9	3 763,4	2 688,2
Коэффициент застройки	1,00	0,12	0,09	0,40	0,20
Площадь избыточного земельного участка, кв.м	0,0	48 235	63 797	5 737	10 812
Этажность зданий	1-2	1-2	1	1-2	1-4
Материал стен	ж/б плиты, б/блоки, кирпич, проф. лист (металлический)	б/блоки	ж/б плиты, (отделка сэндвич панели)	б/блоки, кирпич	бетон
Состояние здания/уровень внутренней отделки	удовлетворительное/удовлетворительное	удовлетворительное/удовлетворительное	удовлетворительное/требуется ремонт	удовлетворительное/требуется ремонт	удовлетворительное/удовлетворительное
Инженерная оснащенность	электричество	электричество, канализация	электричество	все коммуникации	все коммуникации
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения с учетом НДС, руб.	—	49 000 000	30 000 000	14 160 000	19 990 000
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м	—	7 000	5 320	4 046	7 996
Контактный телефон	—	представитель собственника, тел. 8-913-171-52-32	представитель собственника, тел. 8-913-193-43-33	представитель собственника, тел. 8-953-586-19-56	представитель собственника, тел. 8-983-140-09-51
Источник информации	—	<a href="https://krasnoyarsk.flagma.ru/proizvodstvennye-pomeshcheniya-7000-m-o1572346.html">https://krasnoyarsk.flagma.ru/proizvodstvennye-pomeshcheniya-7000-m-o1572346.html</a>	<a href="https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/169673954/">https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/169673954/</a>	<a href="https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/149686742/">https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/149686742/</a>	<a href="https://www.beboss.ru/kn/krsk/642682">https://www.beboss.ru/kn/krsk/642682</a>

Таблица 46. Характеристики Объекта оценки №2 и объектов-аналогов

Характеристики	Объект № 3	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
	15.04.2018	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком
Назначение/текущее использование	складское с сопутствующей бытовой функцией	складское с сопутствующей бытовой функцией	производственно-складское с сопутствующей административно-бытовой функцией	складское с сопутствующей бытовой функцией	складское с сопутствующей бытовой функцией
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, д. 140	Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Кирпичная, д. 39	Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Гагарина д. 98	Республика Хакасия, Ширинский район, пос. Жемчужный	Республика Хакасия, Ширинский район, с. Шира
Общая площадь зданий, кв.м	3 204,1	1 035,4	7 500,0	630,0	999,0
Площадь земельного участка, кв.м	12 016,0	7 838,0	22 000,0	1 200,0	10 000,0
Этажность зданий	1-2	1	1-2-3	1	1
Материал стен	ж/б плиты, б/блоки, кирпич, проф. лист (металлический)	б/блоки	кирпич	ж/б плиты, кирпич	бетон
Состояние здания/уровень внутренней отделки	удовлетворительное/удовлетворительное	удовлетворительное/требуется ремонт	удовлетворительное/удовлетворительное	удовлетворительное/удовлетворительное	удовлетворительное/удовлетворительное
Инженерная оснащенность	электричество, водоснабжение, канализация	электроснабжение, септик, скважина	электроснабжение	электроснабжение, канализация, водоснабжение	все коммуникации
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения с учетом НДС, руб.	-	5 000 000	33 000 000	2 000 000	5 000 000
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м	-	4 829	4 400	3 175	5 005
Контактный телефон	-	представитель собственника, тел. 8-983-274-05-97	представитель собственника, тел. 8-983-589-77-74	представитель собственника, тел. 8-913-445-95-82	представитель собственника, тел. 8-902-468-18-13
Источник информации	-	<a href="https://hakasiya.move.ru/objects/prodaetsya__ploschady_u_78_sotok_kirpichnaya_39_6799331758/">https://hakasiya.move.ru/objects/prodaetsya__ploschady_u_78_sotok_kirpichnaya_39_6799331758/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168119888/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168119888/</a>	<a href="https://multilisting.su/r-n-shirinskiy/s-shira/sale-storage/3220881-630-0-m-2000000-rub-ul-komleva">https://multilisting.su/r-n-shirinskiy/s-shira/sale-storage/3220881-630-0-m-2000000-rub-ul-komleva</a>	<a href="https://multilisting.su/r-n-shirinskiy/s-shira/sale-free-appointment/7033066-900-0-m-5000000-rub">https://multilisting.su/r-n-shirinskiy/s-shira/sale-free-appointment/7033066-900-0-m-5000000-rub</a>



Таблица 47. Характеристики Объекта оценки №3 и объектов-аналогов

Характеристики	Объект оценки	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
	15.04.2018	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком
Назначение/текущее использование	складское с сопутствующей бытовой функцией	складское с сопутствующей бытовой функцией	производственно-складское с сопутствующей административно-бытовой функцией	складское с сопутствующей бытовой функцией	складское с сопутствующей бытовой функцией
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 142б	Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Кирпичная, д. 39	Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Гагарина д. 98	Республика Хакасия, Ширинский район, пос. Жемчужный	Республика Хакасия, Ширинский район, с. Шира
Общая площадь зданий, кв.м	1 205,8	1 035,4	7 500,0	630,0	999,0
Площадь земельного участка, кв.м	39 054,0	7 838,0	22 000,0	1 200,0	10 000,0
Площадь застройки, кв.м	6 670,0	1 113,3	8 064,5	677,4	1 074,2
Этажность зданий	1-2	1	1-2-3	1	1
Материал стен	ж/б плиты, кирпич	б/блоки	кирпич	ж/б плиты, кирпич	бетон
Состояние здания/уровень внутренней отделки	удовлетворительное/удовлетворительное	удовлетворительное/требуется ремонт	удовлетворительное/удовлетворительное	удовлетворительное/удовлетворительное	удовлетворительное/удовлетворительное
Инженерная оснащённость	нет коммуникаций	электроснабжение, септик, скважина	электроснабжение	электроснабжение, канализация, водоснабжение	все коммуникации
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения с учетом НДС, руб.	-	5 000 000	33 000 000	2 000 000	5 000 000
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м	-	4 829	4 400	3 175	5 005
Контактный телефон	-	представитель собственника, тел. 8-983-274-05-97	представитель собственника, тел. 8-983-589-77-74	представитель собственника, тел. 8-913-445-95-82	представитель собственника, тел. 8-902-468-18-13
Источник информации	-	<a href="https://hakasiya.move.ru/objects/prodaetsya_ploschady_u_78_sotok_kirpichnaya_39_6799331758/">https://hakasiya.move.ru/objects/prodaetsya_ploschady_u_78_sotok_kirpichnaya_39_6799331758/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168119888/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168119888/</a>	<a href="https://multilisting.su/r-n-shirinskiy/s-shira/sale-storage/3220881-630-0-m-2000000-rub-ul-komleva">https://multilisting.su/r-n-shirinskiy/s-shira/sale-storage/3220881-630-0-m-2000000-rub-ul-komleva</a>	<a href="https://multilisting.su/r-n-shirinskiy/s-shira/sale-free-appointment/7033066-900-0-m-5000000-rub">https://multilisting.su/r-n-shirinskiy/s-shira/sale-free-appointment/7033066-900-0-m-5000000-rub</a>

## ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Согласно п. 14 ФСО № 1, в рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке Объектов оценки.

В соответствии с п. 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- ❑ качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- ❑ количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- ❑ сочетания количественных и качественных методов.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости Объектов оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Таким образом, был использован метод корректировок как самый достоверный из вышеприведенных, поскольку отображает ситуацию, сложившуюся на рынке на дату оценки.

### МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода рыночная стоимость объекта недвижимости определяется по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^N q_j \times C^{OAj},$$

где  $C_c$  — рыночная стоимость оцениваемого объекта по сравнительному подходу, руб./кв.м;

$N$  — количество объектов-аналогов;

$j$  — порядковый номер объекта-аналога;

$q_j$  — весовой коэффициент для  $j$ -го объекта-аналога;

$C^{OAj}$  — скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированная стоимость объекта-аналога  $C^{OAj}$  вычисляется путем применения корректировок к цене  $j$ -го объекта-аналога. При этом корректировки первой группы вносятся в последовательном порядке, и порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости.

Корректировки второй группы вносятся независимо и рассчитываются от скорректированной цены предложения аналогов по итогам корректировок первой группы (Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009). Размер корректировок определяется по рыночным данным.

Весовые коэффициенты  $q_j$  определяются по формуле:

$$q_j = \frac{\frac{1}{A_j}}{\sum_{j=1}^N \frac{1}{A_j}}$$

где  $q_j$  — весовой коэффициент для  $j$ -го объекта-аналога;

$N$  — количество объектов-аналогов;

$J$  — порядковый номер объекта-аналога;

$A_j$  — абсолютная валовая коррекция для  $j$ -го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для  $j$ -го объекта-аналога определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к цене данного объекта корректировок второй группы.

Результат расчета стоимости оцениваемого недвижимого имущества, полученный в рамках сравнительного подхода, представлен в таблице далее.

#### ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п.22 ФСО № 7, для сравнения Объектов оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объекта оценки, определялись по данным обзора рынка (раздел 8.4 Отчета).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от Объекта оценки с точки

зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами.

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- при расчете рыночной стоимости Объекта №1:
  - ✓ коэффициент застройки земельного участка (проводится до корректировок 1-й группы);
  - ✓ условия рынка (скидка на торг);
  - ✓ общая площадь;
  - ✓ состояние зданий/уровень внутренней отделки;
  - ✓ наличие и состав инженерных коммуникаций.
- при расчете рыночной стоимости Объектов аналогов №№2-3:
  - ✓ условия рынка (скидка на торг);
  - ✓ общая площадь;
  - ✓ состояние зданий/уровень внутренней отделки;
  - ✓ состояние инженерной оснащённости.

## КОЭФФИЦИЕНТ ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Коэффициент застройки земельного участка показывает отношение площади застройки участка к общей площади участка.

Согласно Особым допущениям (п. 5.2 Отчета) Оценщик принимает каждый объект недвижимого имущества (здание и сооружение), входящего в состав Объекта № 1, как объект недвижимого имущества (здание и сооружение с относящимся к нему участком застройки).

Таким образом, коэффициент застройки для Объекта № 1 составляет 1. Коэффициент застройки объектов-аналогов 0,09-0,40.

Для проведения корректировки на площадь земельных участков объектов-аналогов приводят к коэффициенту использования земельного участка Объекта оценки (1,0).

Таким образом, Оценщиком был проведен расчет избыточного земельного участка у Объектов-аналогов.

Расчет избыточного земельного участка представлен в таблице далее.

Таблица 48. Расчет цены предложения объектов-аналогов с участком застройки (при условии вычитания стоимости избыточного земельного участка)

Характеристики	Объект № 1	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Условия рынка	сделка 15.04.2018	предложение февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	предложение февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	предложение февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	предложение февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком	комплекс зданий с земельным участком
Назначение/текущее использование	производственно-складское с сопутствующей административно-бытовой функцией	производственно-складское с сопутствующей административно-	производственно-складское с сопутствующей административно-бытовой функцией	производственно-складское с сопутствующей административно-бытовой функцией	производственно-складское с сопутствующей административно-бытовой функцией
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км Енисейского тракта, ул. Крайняя, стр. 18а	Красноярский край, Шарыповский район, с. Холмогорское	Красноярский край, Емельяновский район, с. Шуваево	Красноярский край, Березовский район, Березовка пгт, ул. Кирова	Красноярский край, Березовский район, пгт. Берёзовка, ул. Кирова, д. 125
Расположение относительно «красной линии»	внутри квартала	на «красной линии»	на «красной линии»	на «красной линии»	на «красной линии»
Общая площадь зданий, кв.м	171 292,9	7 000,0	5 639,0	3 500,0	2 500,0
Площадь земельного участка, кв.м	188 422,2	55 000,0	70 000,0	9 500,0	13 500,0
Площадь застройки, кв.м	188 422,2	6 765,0	6 202,9	3 763,4	2 688,2
Коэффициент застройки	1,00	0,12	0,09	0,40	0,20
Площадь избыточного земельного участка, кв.м	0,0	48 235	63 797	5 737	10 812
Этажность зданий	1-2	1-2	1	1-2	1-4
Материал стен	ж/б плиты, б/блоки, кирпич, проф. лист (металлический)	б/блоки	ж/б плиты, (отделка сэндвич панели)	б/блоки, кирпич	бетон
Состояние здания/уровень внутренней отделки	удовлетворительное/удовлетворительное	удовлетворительное/удовлетворительное	удовлетворительное/требуется ремонт	удовлетворительное/требуется ремонт	удовлетворительное/удовлетворительное
Инженерная оснащённость	электричество	электричество, канализация	электричество	все коммуникации	все коммуникации
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения с учетом НДС, руб.	—	49 000 000	30 000 000	14 160 000	19 990 000
Рыночная стоимость избыточного земельного участка, руб.	—	6 900 946	9 127 405	820 725	1 546 840
Цена предложения объектов с площадью застройки, с учетом НДС, руб.	—	42 099 054	20 872 595	13 339 275	18 443 160
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м	—	6 014	3 701	3 811	7 377
Контактный телефон	—	представитель собственника, тел. 8-913-171-52-32	представитель собственника, тел. 8-913-193-43-33	представитель собственника, тел. 8-953-586-19-56	представитель собственника, тел. 8-983-140-09-51
Источник информации	—	<a href="https://krasnoyarsk.flagma.ru/proizvodstvennye-pomeshcheniya-7000-m-01572346.html">https://krasnoyarsk.flagma.ru/proizvodstvennye-pomeshcheniya-7000-m-01572346.html</a>	<a href="https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/169673954/">https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/169673954/</a>	<a href="https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/149686742/">https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/149686742/</a>	<a href="https://www.beboss.ru/kn/krsk/642682">https://www.beboss.ru/kn/krsk/642682</a>

## КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

### УСЛОВИЯ РЫНКА

Под корректировкой на условия рынка понимается корректировка цен на время совершения сделки. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные и дефляционные процессы в экономике. Изменение рыночных стоимостей может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или же отдельные типы. Аналогии, используемые в расчетах, предлагались на продажу в феврале-апреле 2018 года (до даты оценки). Дата оценки — 15.04.2018. Таким образом, поправка на время совершения сделки не требуется.

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложений объектов-аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложений от цен сделок (скидка на торг). Корректировка определялась на основе информации о средних различиях в величинах цен предложения и реальных сделок (скидка на торг). Как правило, при закрытии сделок купли-продажи недвижимости возможно снижение платежа (в результате торга).

Рассматривалась величина скидки на торг для объектов производственно-складского назначения и специализированного высококлассного складского. И, поскольку, объект является объектом производственно-складского назначения, размер скидки на неактивном рынке был определен именно для этого сегмента рынка, согласно данным Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера, 2017 г. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Значение скидок на торг при продаже объектов производственно-складского назначения находится в диапазоне от 12,5% до 25,6%, среднее значение 19%. Учитывая низкую ликвидность оцениваемых объектов, Оценщик использовал максимальное значение диапазона — 25,6%. Выдержка из Справочника представлена на рисунке далее.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	12,5% — 25,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	11,9% — 23,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	12,4% — 25,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	15,7% — 30,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,8% — 23,5%

Рис. № 21. Диапазоны скидки на торг

В результате анализа была проведена одна корректировка по первой группе элементов сравнения (скидка на торг) и определена базовая скорректированная цена предложения для каждого из объектов-аналогов, которая является основой для проведения дальнейших расчетов.

## КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

### ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Величина корректировки на площадь определена на основании Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера, 2017 г. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода».

Зависимость удельной цены от площади улучшений и уравнение, описывающее эту зависимость, представлены на рисунке далее.

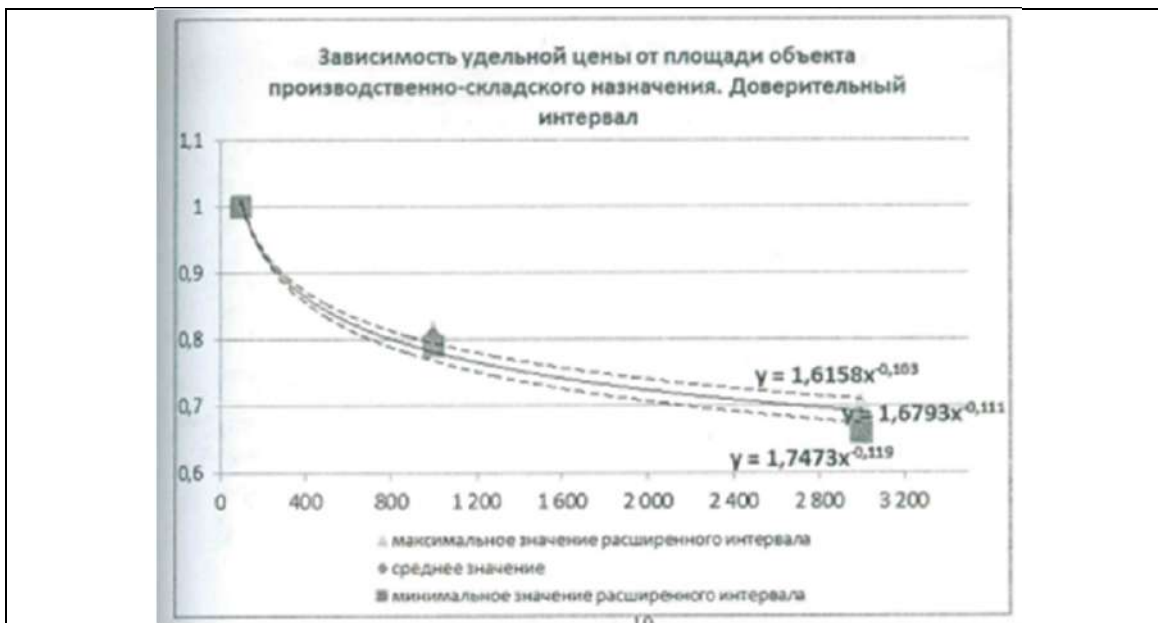


Рис. № 22. Зависимость удельной цены от площади объекта

Корректировки определялись по формуле путем соотношения показателей выявленных коэффициентов:

$$K_E = \frac{E_1}{E_2} - 1$$

где  $E_1$  — коэффициент соответствующего показателя для оцениваемого объекта;  
 $E_2$  — коэффициент соответствующего показателя для объекта-аналога.

Расчет корректировки на площадь приведен ниже в таблице.

### ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ

В соответствии с данными Заказчика (см. Приложение 1 к Отчету), большая часть объектов в составе Объекта № 1 обеспечена электричеством, прочие коммуникации отсутствуют. Объект № 2 обеспечен электричеством, водоснабжением и канализацией, Объект № 3 коммуникациями не обеспечен.

Корректировка на инженерные коммуникации проводилась на основании данных Информационно-аналитического портала СтатРиелт<sup>22</sup>.

№	Виды коммуникаций (отсутствующие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопляемые * / отопляемые здания и помещения	0,62	0,96	0,73
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствующие)	0,84	0,93	0,88
3	Электрические здания и помещения (отсутствующие)	0,88	0,96	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствующие)	0,93	0,95	0,95
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствующие)	0,96	1,00	0,98

Неотопляемые \* - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивающие нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при использовании материалов стен и покрытий.

Рис. № 23. Корректировка на инженерные коммуникации

В зависимости от состава инженерных коммуникаций каждому оцениваемому объекту и объекту-аналогу был присвоен свой коэффициент.

Корректировки определялись по формуле путем соотношения показателей выявленных коэффициентов (формула для расчета представлена ранее).

<sup>22</sup> <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1428-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2018-goda>

Таблица 49. Расчет корректировки на состояние инженерной оснащенности

Объект	Состав коммуникаций	Поправочный коэффициент	Корректировка объектов-аналогов по отношению к Объекту оценки, %
Объект №1	электричество	0,64	—
Объект-аналог №1	электричество, канализация	0,68	-5,4%
Объект-аналог №2	электричество	0,64	0,4%
Объект-аналог №3	все коммуникации	1,00	-35,8%
Объект-аналог №4	все коммуникации	1,00	-35,8%
Объект №2	электричество, водоснабжение, канализация	0,73	—
Объект-аналог №1	электроснабжение, септик, скважина	0,73	0,0%
Объект-аналог №2	электроснабжение	0,64	13,6%
Объект-аналог №3	электроснабжение, канализация, водоснабжение	0,73	0,0%
Объект-аналог №4	все коммуникации	1,00	-27,0%
Объект №3	нет коммуникаций	0,59	—
Объект-аналог №1	электроснабжение, септик, скважина	0,73	-19,0%
Объект-аналог №2	электроснабжение	0,64	-8,0%
Объект-аналог №3	электроснабжение, канализация, водоснабжение	0,73	-19,0%
Объект-аналог №4	все коммуникации	1,00	-40,9%

#### КОРРЕКТИРОВКА НА СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ/УРОВЕНЬ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ

Уровень внутренней отделки помещений оказывает существенное влияние на цену предложения объектов недвижимости. Если объект находится в удовлетворительном состоянии и не требует проведения ремонтных работ, то это избавит потенциального собственника от дополнительных капиталовложений и позволит максимально быстро начать эксплуатацию объекта.

Величина корректировки на состояние зданий при продаже производственно-складских объектов была определена в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости — 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017. Выдержка из Справочника представлена на рисунке далее.

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 131

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1	1,18	1,43
	удовл.	0,85	1	1,22
	без отделки	0,70	0,82	1

Рис. № 24. Корректировка на состояние объекта

Таким образом, для объектов-аналогов, требующих ремонт отделки, вводится повышающая поправка в размере 22% ( $=1,22/1,00-1$ ).

Итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки, определенное в рамках сравнительного подхода, принято как средневзвешенное значение удельных показателей стоимости 1 кв.м его объектов сравнения.

Результаты проведенных корректировок по 2 группе элементов сравнения, а также результат расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов, полученный в рамках сравнительного подхода, представлены в таблицах далее.



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС и округления составляет:

Объекта №1<sup>23</sup> —

338 423 632 (Триста тридцать восемь миллионов четыреста двадцать три тысячи  
шестьсот тридцать два) рубля;

Объекта №2 —

8 305 479 (Восемь миллионов триста пять тысяч четыреста семьдесят девять) рублей.

Объекта №3 —

5 215 027 (Пять миллионов двести пятнадцать тысяч двадцать семь) рублей.

---

<sup>23</sup> Без учета стоимости ОРУ и ЛЭП

Таблица 50. Определение рыночной стоимости Объекта №1

Наименование	Объект № 1	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель цены предложения с учетом НДС, руб.	—	6 014	3 701	3 811	7 377
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	—	-25,6%	-25,6%	-25,6%	-25,6%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб.	—	4 475	2 754	2 836	5 489
<i>Корректировки 2-й группы</i>					
Общая площадь зданий, кв.м	171 292,9	7 000,0	5 639,0	3 500,0	2 500,0
Поправочный коэффициент	0,44	0,63	0,64	0,68	0,70
Величина корректировки, %	—	-29,9%	-31,5%	-35,1%	-37,5%
Состояние здания/уровень внутренней отделки	удовлетворительное/удовлетворительное	удовлетворительное/удовлетворительное	удовлетворительное/требуется ремонт	удовлетворительное/требуется ремонт	удовлетворительное/удовлетворительное
Поправочный коэффициент	1,22	1,22	1,00	1,00	1,22
Величина корректировки, %	-	0,0%	22,0%	22,0%	0,0%
Инженерная оснащенность	электричество	электричество, канализация	электричество	все коммуникации	все коммуникации
Поправочный коэффициент	0,64	0,68	0,64	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	-5,4%	0,4%	-35,8%	-35,8%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	-	-35,3%	-9,2%	-48,8%	-73,2%
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб./кв.м	-	-1 577	-252	-1 385	-4 018
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб.	-	2 897	2 502	1 451	1 470
Абсолютная валовая коррекция	-	35%	54%	93%	73%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	-	2,8	1,9	1,1	1,4
Весовой коэффициент	-	0,398	0,260	0,151	0,191
Рыночная стоимость Объекта с учетом НДС, руб./кв.м	2 303				
Рыночная стоимость Объекта с учетом НДС, руб.	394 487 549				
Рыночная стоимость земельных участков, руб.	26 957 426				
Рыночная стоимость улучшений с относящимися к ним участками застройки, без учета НДС, руб.	338 423 632				

Таблица 51. Определение рыночной стоимости Объекта №2

Наименование	Объект оценки	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель цены предложения с учетом НДС, руб.	—	4 829	4 400	3 175	5 005
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	—	-25,6%	-25,6%	-25,6%	-25,6%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб.	—	3 593	3 274	2 362	3 724
<i>Корректировки 2-й группы</i>					
Общая площадь зданий, кв.м	3 204,1	1 035,4	7 500,0	630,0	999,0
Поправочный коэффициент	0,69	0,78	0,62	0,82	0,78
Величина корректировки, %	—	-11,8%	9,9%	-16,5%	-12,1%
Состояние здания/уровень внутренней отделки	удовлетворительное/удовлетворительное	удовлетворительное/требуется ремонт	удовлетворительное/удовлетворительное	удовлетворительное/удовлетворительное	удовлетворительное/удовлетворительное
Поправочный коэффициент	1,00	1,22	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	—	22,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Инженерная оснащенность	электричество, водоснабжение, канализация	электроснабжение, септик, скважина	электроснабжение	электроснабжение, канализация, водоснабжение	все коммуникации
Поправочный коэффициент	0,73	0,73	0,64	0,73	1,00
Величина корректировки, %	—	0,0%	13,6%	0,0%	-27,0%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	—	10,2%	23,5%	-16,5%	-39,1%
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб./кв.м	—	367	770	-390	-1 457
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб.	—	3 960	4 044	1 972	2 266
Абсолютная валовая коррекция	—	34%	24%	17%	39%
Относительная валовая коррекция	—	34%	37%	50%	23%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	—	3,0	4,2	6,1	2,6
Весовой коэффициент	—	0,187	0,269	0,383	0,162
Рыночная стоимость Объекта с учетом НДС, руб./кв.м	2 948				
Рыночная стоимость Объекта с учетом НДС, руб.	9 445 687				
Рыночная стоимость земельного участка без учета НДС, руб.	1 970 992				
<b>Рыночная стоимость Объекта № 2 без учета НДС, руб.</b>	<b>8 305 479</b>				
Рыночная стоимость улучшений с учетом НДС, руб.	7 474 695				
Рыночная стоимость улучшений без учета НДС, руб.	6 334 487				

Таблица 52. Определение рыночной стоимости Объекта №3

Наименование	Объект оценки	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель цены предложения с учетом НДС, руб.	-	4 829	4 400	3 175	5 005
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	-	-25,6%	-25,6%	-25,6%	-25,6%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб.	-	3 593	3 274	2 362	3 724
<i>Корректировки 2-й группы</i>					
Общая площадь зданий, кв.м	1 205,8	1 035,4	7 500,0	630,0	999,0
Поправочный коэффициент	0,76	0,78	0,62	0,82	0,78
Величина корректировки, %	-	-1,7%	22,5%	-7,0%	-2,1%
Состояние здания/уровень внутренней отделки	удовлетворительное/удовлетворительное	удовлетворительное/требуется ремонт	удовлетворительное/удовлетворительное	удовлетворительное/удовлетворительное	удовлетворительное/удовлетворительное
Поправочный коэффициент	1,00	1,22	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	22,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Инженерная оснащенность	нет коммуникаций	электроснабжение, септик, скважина	электроснабжение	электроснабжение, канализация, водоснабжение	все коммуникации
Поправочный коэффициент	0,59	0,73	0,64	0,73	1,00
Величина корректировки, %	-	-19,0%	-8,0%	-19,0%	-40,9%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	-	1,3%	14,5%	-26,0%	-43,0%
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб/кв.м	-	46	474	-614	-1 600
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб.	-	3 639	3 748	1 748	2 124
Абсолютная валовая коррекция	-	43%	30%	26%	43%
Относительная валовая коррекция	-	32%	36%	58%	23%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	-	2,3	3,3	3,8	2,3
Весовой коэффициент	-	0,198	0,278	0,326	0,197
Рыночная стоимость Объекта с учетом НДС, руб./кв.м	2 754				
Рыночная стоимость Объекта с учетом НДС, руб.	3 320 773				
Площадь избыточного земельного участка, кв.м	16 454				
Рыночная стоимость избыточного земельного участка, кв.м	1 984 940				

Наименование	Объект оценки	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Рыночная стоимость Объекта с учетом избыточного земельного участка с учетом НДС, руб./кв.м	5 305 713				
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	4 711 216				
<b>Рыночная стоимость Объекта с учетом избыточного земельного участка без учета НДС, руб./кв.м</b>	<b>5 215 027</b>				
Рыночная стоимость улучшений с учетом НДС, руб.	594 497				
Рыночная стоимость улучшений без учета НДС, руб.	487 487				

## 11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

---

### ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

#### ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Принимая во внимание характеристики оцениваемых земельных участков, относящихся к Объектам №№1-3, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- ❑ тип недвижимости — земельный участок;
- ❑ категория — земли населенных пунктов/земли промышленности;
- ❑ назначение — для размещения производственно-складских объектов;
- ❑ местоположение — Красноярский край, республика Хакасия;
- ❑ площадь участка — более 10 га (для оцениваемого земельного участка, относящегося к Объекту №1), до 1 га (для оцениваемых земельных участков, относящихся к Объектам №№2, 3);
- ❑ коммуникации — по границе;
- ❑ наличие строений на участке — свободный.

#### ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 8.3 Отчета.

Оценщиком были отобраны предложения по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемыми по вышеперечисленным критериям. Данные по объектам-аналогам были получены из открытых источников информации и от представителей собственников объектов.

В результате в качестве аналогов для оцениваемых земельных участков было отобрано по 3 и 4 объекта.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблицах далее.

Таблица 53. Характеристика оцениваемого земельного участка, относящегося к Объекту оценки №1\* и объектов-аналогов

Характеристика	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Условия рынка	15.04.2018	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Красноярский край, р-н Емельяновский, Шуваевский сельский совет, 20-й км Енисейского тракта	Красноярский край, р-н Емельяновский, д. Кубеково	Красноярский край, р-н Емельяновский	Красноярский край, Емельяновский район, муниципальное образование Солонцовский сельсовет, Енисейский тракт, участок № 17
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Разрешенное использование	для организации полигона утилизации промышленных отходов	под строительство производственной базы	для размещения производственных баз, складов и логистических центров	для строительства цеха для производства строительных материалов
Общая площадь, кв.м.	949 347	20 424	495 000	25 000
Форма участка	неправильная	правильная	правильная	правильная
Инженерная оснащенность	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	имеются технические условия на электричество и трансформаторная подстанция	коммуникации отсутствуют
Благоустройство и дорожная инфраструктура земельного участка	асфальтированные (1-я линия)	асфальтированные (1-я линия)	грунтовые (2-я линия)	асфальтированные (1-я линия)
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	3 000 000	99 000 000	5 500 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м без НДС	-	146,9	200,0	220,0
Контактная информация	-	представитель собственника, +7 (923) 450-62-82	представитель собственника, +7 (902) 282-30-50	представитель собственника, +7 (913) 182-32-22
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_668849442">https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_668849442</a>	<a href="http://bodoon.ru/krasnoyarsk/item/zemelnye_uchastki_p_rodam_uchastki_pod_bazy-606120">http://bodoon.ru/krasnoyarsk/item/zemelnye_uchastki_p_rodam_uchastki_pod_bazy-606120</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_693844007">https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_693844007</a>

\* см. п.8 гл. 5.2 Настоящего Отчета

Таблица 54. Характеристика оцениваемого земельного участка, относящегося к Объекту оценки №2 и объектов-аналогов

Характеристика	Оцениваемый объект с кадастровым номером 19:11:040140:2	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Условия рынка	15.04.2018	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 140	Республика Хакасия, г. Абакан, квартал Молодежный	Республика Хакасия, г. Абакан, район Абаканской ТЭЦ	Республика Хакасия, г. Абакан, Усть-Абаканский район, урочище "Увал"	Республика Хакасия, г. Абакан, Усть-Абаканский район, урочище "Увал"
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	земли населённых пунктов	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Разрешенное использование	для размещения производственных зданий	для размещения производственных, складских объектов	для размещения производственных, складских объектов	для размещения производственных, складских объектов	для размещения производственных, складских объектов
Общая площадь, кв.м.	12 016	5 000	10 000	10 000	10 000
Форма участка	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная
Инженерная оснащенность	коммуникации отсутствуют	электричество	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют
Благоустройство и дорожная инфраструктура земельного участка	асфальтированные (1-я линия)	асфальтированные (1-я линия)	грунтовые (2-я линия)	грунтовые (2-я линия)	асфальтированные (1-я линия)
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	1 250 000	2 000 000	1 500 000	1 800 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м без НДС	-	250,0	200,0	150,0	180,0
Контактная информация	-	представитель собственника, +7 (913) 448-48-04	представитель собственника, +7 (913) 441-71-71	представитель собственника, +7 (913) 545-35-33	представитель собственника, +7 (913) 545-35-34
Источник информации	-	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-179378773">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-179378773</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-252381468">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-252381468</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-151192962">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-151192962</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-151192962">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-151192962</a>



Таблица 55. Характеристика оцениваемого земельного участка, относящегося к Объекту оценки №3 и объектов-аналогов

Характеристика	Оцениваемый объект с кадастровым номером 19:11:040140:21	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Условия рынка	15.04.2018	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)	февраль-апрель 2018 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 1426	Республика Хакасия, г. Абакан, квартал Молодежный	Республика Хакасия, г. Абакан, район Абаканской ТЭЦ	Республика Хакасия, г. Абакан, Усть-Абаканский район, урочище "Увал"	Республика Хакасия, г. Абакан, Усть-Абаканский район, урочище "Увал"
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Разрешенное использование	для размещения производственных зданий	для размещения производственных, складских объектов	для размещения производственных, складских объектов	для размещения производственных, складских объектов	для размещения производственных, складских объектов
Общая площадь, кв.м.	39 054	5 000	10 000	10 000	10 000
Форма участка	неправильная	правильная	правильная	правильная	правильная
Инженерная оснащенность	коммуникации отсутствуют	электричество	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют
Благоустройство и дорожная инфраструктура земельного участка	грунтовые (2-я линия)	асфальтированные (1-я линия)	грунтовые (2-я линия)	грунтовые (2-я линия)	асфальтированные (1-я линия)
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	1 250 000	2 000 000	1 800 000	1 500 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м без НДС	-	250,0	200,0	180,0	150,0
Контактная информация	-	представитель собственника, +7 (913) 448-48-04	представитель собственника, +7 (913) 441-71-71	представитель собственника, +7 (913) 545-35-33	представитель собственника, +7 (913) 545-35-34
Источник информации	-	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-179378773">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-179378773</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-252381468">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-252381468</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-151192962">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-151192962</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-151192962">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-abakan-151192962</a>

Местоположение объектов-аналогов и оцениваемых объектов представлено далее на рисунках.

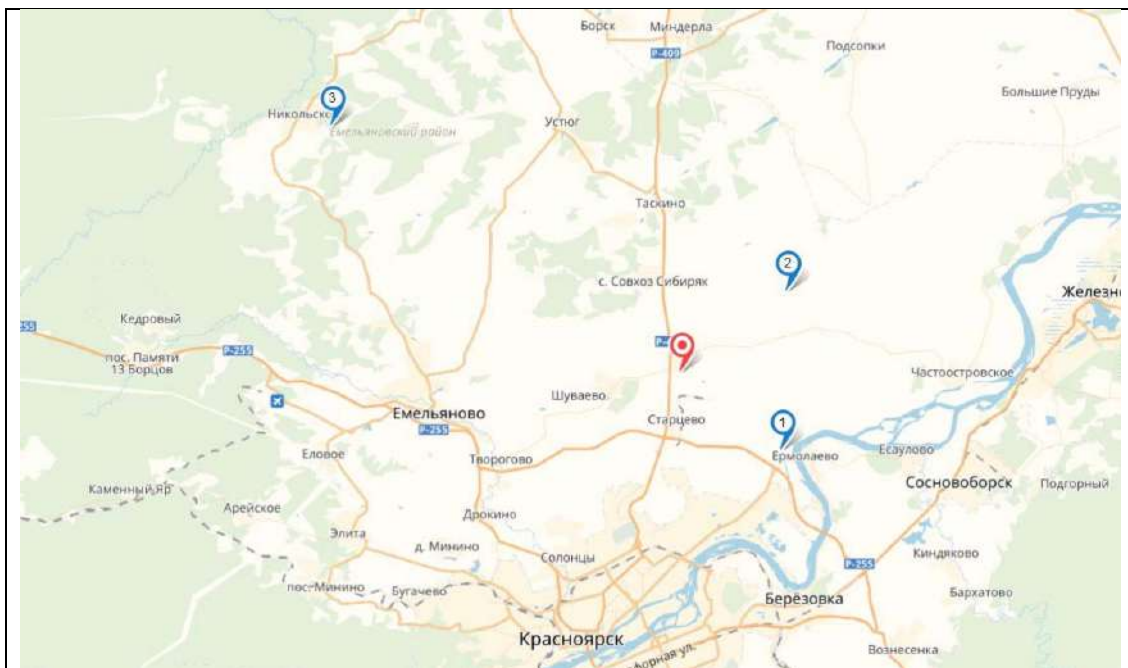


Рис. № 25. Местоположение оцениваемых земельных участков, относящихся к Объекту №1 и подобранных объектов-аналогов на карте Красноярского края (земельные участки, относящиеся к Объекту №1, обозначены красной меткой, объекты-аналоги — синими метками и цифрами)

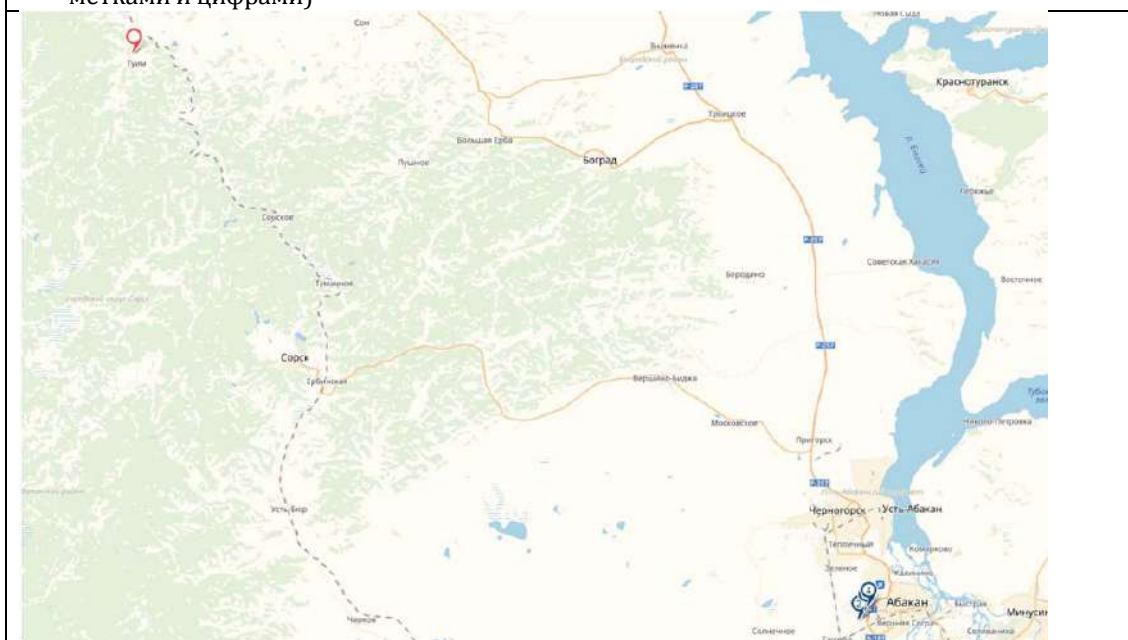


Рис. № 26. Местоположение оцениваемых земельных участков, относящихся к Объектам №№2, 3 и подобранных объектов-аналогов на карте Республики Хакасия (земельные участки, относящиеся к Объектам №№2, 3, обозначены красной меткой, объекты-аналоги — синими метками и цифрами)

В настоящем Отчете использовался метод корректировок, поскольку он отображает ситуацию, сложившуюся на рынке на дату оценки. Подробное описание данного метода представлено в п. 11.1 раздела 11 настоящего Отчета.

## ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22е ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- ❑ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ❑ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ❑ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ❑ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ❑ вид использования и (или) зонирование;
- ❑ местоположение объекта;
- ❑ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- ❑ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ❑ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ❑ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка оцениваемых земельных участков, определялись по данным обзора рынка (раздел 8.4 Отчета).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами.

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- ❑ условия рынка (скидка на торг);
- ❑ общая площадь;
- ❑ благоустройство и дорожная инфраструктура земельного участка;
- ❑ форма участка; инженерная оснащенность.

## КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

### УСЛОВИЯ РЫНКА

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложений объектов-аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложений от цен сделок (скидка на торг).

Корректировка определялась на основе информации о средних различиях в величинах цен предложения и реальных сделок (скидка на торг). Как правило, при закрытии сделок аренды недвижимости возможно снижение платежа (в результате торга).

Согласно данным, опубликованным на интернет-портале Ассоциации «СтатРиэлт», выдержка с сайта представлена на рисунке ниже, значение скидок на торг при продаже земельных участков под индустриальную застройку находится в диапазоне от 6% до 15%, среднее значение 11%. Поскольку рынок земельных участков в Красноярском крае и Республике Хакасия неактивен, Оценщик использовал нижнюю границу диапазона — 15%.

Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,97	0,93
Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,97	0,93
Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,96	0,91
ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,92	0,88
<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог</b>	<b>0,85</b>	<b>0,94</b>	<b>0,89</b>
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,82	0,93	0,87
Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,82	0,93	0,87

Рис. № 27. Диапазоны скидки на торг

В результате анализа были проведены две последовательные корректировки (передаваемые имущественные права и скидка на торг) и определены базовые скорректированные стоимости для каждого из объектов-аналогов, которые являлись основой для проведения дальнейших расчетов. Проведение корректировок по первой группе элементов сравнения представлено в таблицах далее.

## КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

### ФОРМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Поправка учитывает зависимость цены объекта от конфигурации, формы и рельефа земельного участка. В виду того, что форма земельного участка, относящегося к Объекту оценки №3 неправильная, а у представленных объектов сравнения относительно правильная, Оценщиком проводится корректировка по данному признаку.

Корректировка на подъездные пути определялась согласно данным, опубликованным на интернет-портале Ассоциации «СтатРиэлт»<sup>25</sup>. При расчете Оценщик учитывал верхнюю границу диапазона. Выдержка с сайта представлена на рисунке ниже.

<sup>25</sup><https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1447-na-konfiguratsiyu-formu-i-relef-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>



Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства; 2. Земельные участки с искривлениями или изрезанной формой, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,60	0,89	0,64

Рис. № 28. Корректировка на форму земельного участка

Таким образом, величина корректировки для объектов сравнения составляет 11%  $(=(0,89/1,0-1)*100\%)$  в сторону понижения.

### ИНЖЕНЕРНАЯ ОСНАЩЕННОСТЬ

Наличие коммуникаций влияет на итоговую стоимость участка. Величина корректировки на инженерную оснащенность при продаже земельных участков под производственно-складскую застройку была определена согласно данным, опубликованным на интернет-портале Ассоциации «СтатРиэлт»<sup>26</sup>. При расчете Оценщик учитывал верхнюю границу диапазона. Выдержка с сайта представлена на рисунке ниже.

Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
при наличии только одного вида коммуникаций:			
Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,06	1,15	1,10
Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,06	1,11	1,08
Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,19	1,14
Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,17	1,12

Рис. № 29. Величина корректировки на инженерную оснащенность

Таким образом, величина корректировки для электрофицированных объектов аналогов составляет 19,1%  $(=(1,00/1,10-1)*100\%)$  в сторону понижения.

### ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Величина корректировки на площадь определена на основании «Справочника оценщика недвижимости — 2017. Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017. Зависимость удельной цены от площади представлены на рисунке далее.

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10	
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Рис. № 30. Зависимость удельной цены от площади объекта

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе соотношения расчетных значений коэффициентов для оцениваемого объекта и всех объектов-аналогов по формуле для введения корректировок, указанной на рисунке.

Значения корректировки приведены в таблице далее.

<sup>26</sup><https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/1452-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrekcirovki-na-01-04-2018-goda>

БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДОРОЖНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
 Величина корректировки на качество подъездных путей (благоустройство и дорожная инфраструктура) при продаже земельных участков под индустриальную застройку была определена согласно результатам опроса мнений участников рынка недвижимости, опубликованного на сайте [www.statrielt.ru](http://www.statrielt.ru)<sup>27</sup> в разделе «Статистика рынка», «Статистика на 01.04.2018» (см. рисунок ниже).

Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства			1,00
<b>Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка</b>	1,10	1,15	1,12
Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,08	1,17	1,12
Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью	1,08	1,13	1,10
Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,06	1,26	1,15
Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: дощатым, сетчатым или листовым)	1,03	1,10	1,06
Обеспеченные системой освещения территории (в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

Рис. № 31. Величина корректировки на расположение относительно «красной» линии и качества подъездных путей

Итоговые значения удельной стоимости 1 кв.м оцениваемых земельных участков были приняты как средневзвешенные значения полученных в результате произведенных корректировок цен 1 кв.м объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков представлен в таблицах далее.

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки без учета НДС и округления составляет:

земельных участков, относящихся к Объекту № 1 —

135 822 385 (Сто тридцать пять миллионов восемьсот двадцать две тысячи триста восемьдесят пять) рублей;

земельного участка, относящегося к Объекту № 2 —

1 970 992 (Один миллион девятьсот семьдесят тысяч девятьсот девяносто два) рубля.

земельного участка, относящегося к Объекту № 3 —

4 711 216 (Четыре миллиона семьсот одиннадцать тысяч двести шестнадцать) рублей.

<sup>27</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1460-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

Таблица 56. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, относящегося к Объекту №1

Характеристика	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м без НДС	-	146,9	200,0	220,0
Корректировки 1-ой группы				
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	-	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв.м	-	124,9	170,0	187,0
Корректировки 2-ой группы				
Общая площадь, кв.м.	949 347,0	20 424,0	495 000,0	25 000,0
Коэффициент корректировки	1,00	0,84	1,00	0,84
Величина корректировки	-	-16,0%	0,0%	-16,0%
Благоустройство и дорожная инфраструктура земельного участка	асфальтированные (1-я линия)	асфальтированные (1-я линия)	грунтовые (2-я линия)	асфальтированные (1-я линия)
Коэффициент корректировки	1,12	1,12	1,00	1,12
Величина корректировки		0,0%	12,0%	0,0%
Инженерная оснащенность	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	имеются технические условия на электричество и трансформаторная подстанция	коммуникации отсутствуют
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,10	1,00
Величина корректировки	—	0,0%	-9,1%	0,0%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	—	-16,0%	2,9%	-16,0%
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб./кв.м	—	-20,0	4,9	-29,9
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв.м	—	104,9	174,9	157,1
Абсолютная валовая коррекция	—	16%	21%	16%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	—	6,3	4,7	6,3
Весовой коэффициент аналога	—	0,36	0,28	0,36
Удельный показатель стоимости земельного участка, руб./кв.м	143,1			
Стоимость земельного участка, руб.	135 822 385			

Таблица 57. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, относящегося к Объекту №2

Характеристика	Оцениваемый объект с кадастровым номером 19:11:040140:2	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м без НДС	-	250,0	200,0	150,0	180,0
Корректировки 1-ой группы					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	-	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв.м	-	212,5	170,0	127,5	153,0
Корректировки 2-ой группы					
Общая площадь, кв.м.	12 016,0	5 000,0	10 000,0	10 000,0	10 000,0
Коэффициент корректировки	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	-	-6,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Благоустройство и дорожная инфраструктура земельного участка	асфальтированные (1-я линия)	асфальтированные (1-я линия)	грунтовые (2-я линия)	грунтовые (2-я линия)	асфальтированные (1-я линия)
Коэффициент корректировки	1,12	1,12	1,00	1,00	1,12
Величина корректировки		0,0%	12,0%	12,0%	0,0%
Инженерная оснащенность	коммуникации отсутствуют	электричество	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют
Коэффициент корректировки	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	—	-9,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	—	-15,1%	12,0%	12,0%	0,0%
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб./кв.м	—	-32,1	20,4	15,3	0,0
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв.м	—	180,4	190,4	142,8	153,0
Абсолютная валовая коррекция	—	30%	27%	27%	15%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	—	3,3	3,7	3,7	6,7
Весовой коэффициент аналога	—	0,19	0,21	0,21	0,38
Удельный показатель стоимости земельного участка, руб./кв.м	164,0				
Стоимость земельного участка, руб.	1 970 992				



Таблица 58. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, относящегося к Объекту №3

Характеристика	Оцениваемый объект с кадастровым номером 19:11:040140:21	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м без НДС	-	250,0	200,0	180,0	150,0
Корректировки 1-ой группы					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	-	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв.м	-	212,5	170,0	153,0	127,5
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв.м	-	212,5	170,0	153,0	127,5
Корректировки 2-ой группы					
Общая площадь, кв.м.	39 054,0	5 000,0	10 000,0	10 000,0	10 000,0
Коэффициент корректировки	1,00	0,87	0,92	0,92	0,92
Величина корректировки	-	-13,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Благоустройство и дорожная инфраструктура земельного участка	грунтовые (2-я линия)	асфальтированные (1-я линия)	грунтовые (2-я линия)	грунтовые (2-я линия)	асфальтированные (1-я линия)
Коэффициент корректировки	1,00	1,12	1,00	1,00	1,12
Величина корректировки		-10,7%	0,0%	0,0%	-10,7%
Инженерная оснащенность	коммуникации отсутствуют	электричество	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют
Коэффициент корректировки	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки		-9,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Форма участка	неправильная	правильная	правильная	правильная	правильная
Коэффициент корректировки	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%

Характеристика	Оцениваемый объект с кадастровым номером 19:11:040140:21	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	-	-43,8%	-19,0%	-19,0%	-29,7%
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб./кв.м	-	-93,1	-32,3	-29,1	-37,9
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв.м	-	119,4	137,7	123,9	89,6
Абсолютная валовая коррекция	-	44%	19%	19%	30%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции		2,3	5,3	5,3	3,4
Весовой коэффициент аналога	-	0,141	0,325	0,325	0,208
Удельный показатель стоимости земельного участка, руб./кв.м без НДС					120,6
Стоимость земельного участка, руб.					4 711 216

#### 11.4. ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

---

Согласно п.13 ФСО №1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Согласно п.10 ФСО №1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Следует отметить, что;

- в соответствии п. 13 ФСО №10, недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования;
- согласно п. 14 ФСО №10, при оценке специализированных машин и оборудования (совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса) целесообразно применять затратный подход.

Таким образом, в результате анализа были сделаны следующие выводы:

- информация о сделках или предложениях с объектами, сопоставимыми с частью рассматриваемого движимого имущества, в открытых источниках информации выявлено не было;
- часть рассматриваемых объектов движимого имущества представлены на вторичном рынке, однако Заказчик не предоставил необходимых сведений об их технических характеристиках для подбора сопоставимых объектов;

На момент оценки Оценщик обнаружил достоверные данные о ценах предложения подержанных транспортных средств и оборудования, идентичных части рассматриваемых. Следовательно, расчет стоимости в рамках сравнительного подхода указанных объектов представляется возможным.

#### СБОР СВЕДЕНИЙ ОБ АНАЛОГАХ

Принимая во внимание характеристики движимого имущества, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- марка, модель;
- год выпуска;
- технические характеристики.

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались данные Internet-порталов [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.ehskavator.ru](http://www.ehskavator.ru), [www.auto.ru](http://www.auto.ru) и др. с предложениями по продаже сопоставимых объектов.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с продавцами. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Копии Internet-страниц с информацией по аналогам представлены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

## ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Согласно п. 14 ФСО №1, в рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- ❑ прямого сравнения с идентичным (аналогичным) объектом;
- ❑ направленных качественных корректировок;
- ❑ расчета по корреляционным моделям.

При использовании прямого сравнения с идентичным объектом базой для назначения стоимости оцениваемого объекта служит цена идентичного объекта, приведенная к условиям нормальной продажи и условиям оценки с помощью так называемых «коммерческих» корректировок.

Использование прямого сравнения с аналогичным объектом предполагает, что объект-аналог в сравнении с оцениваемым объектом наряду с «коммерческими» отличиями имеет также некоторые отличия в значениях основных эксплуатационных параметров, поэтому, кроме «коммерческих» корректировок, вносят в цену аналога еще также корректировки на параметрические различия.

В данном случае Оценщик обнаружил информацию о ценах предложения подержанных объектов, идентичных рассматриваемым. Таким образом, в данном случае использовался прямое сравнение с идентичным объектом.

### МЕТОД ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ С ИДЕНТИЧНЫМ (АНАЛОГИЧНЫМ) ОБЪЕКТОМ

Алгоритм применения данного метода предполагает выполнение следующих этапов расчета:

- ❑ анализ данных о ценах предложения (продажи) идентичных (аналогичных) объектов;
- ❑ внесение корректировок в цены объектов по элементам сравнения, по которым выявлены отличия оцениваемого объекта от аналогов;
- ❑ расчет стоимости оцениваемого объекта как среднего арифметического скорректированных цен аналогов.

### ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ РАСЧЕТОВ

Для сопоставления оцениваемого объекта с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- ❑ коммерческие условия сделок (скидки к ценам предложений, условия поставки, нетипичные условия продажи объектов и пр.);
- ❑ условия рынка (изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки);
- ❑ отличия по наличию дополнительных устройств (комплектация);
- ❑ функциональные (параметрические) характеристики (производительность, мощность и пр.);
- ❑ техническое состояние объектов.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым

объектом и объектами-аналогами. Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- коммерческие условия сделок (скидка на торг к ценам предложения аналогов);
- техническое состояние объектов.

## ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

### СКИДКА НА ТОРГ

Согласно Справочнику оценщика машин и оборудования (Лейфер Л.А. — Н.Новгород, 2015) наиболее вероятная величина снижения цены предложения в процессе торга при продаже транспорта и спецтехники общего применения составляет 9%, серийного оборудования — 11%. Цены предложения объектов-аналогов были скорректированы на данные величины.

### КОРРЕКТИРОВКА НА ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТОВ

Различие в техническом состоянии оцениваемых объектов и аналогов проявляется в величине физического износа. Корректировка проводится по формуле:

$$C_p = C_{oa} \times (1 - I_{oo}) / (1 - I_{oa}),$$

где:

$C_{oa}$  — стоимость объекта-аналога, рублей;

$I_{oo}$  — физический износ оцениваемого объекта, %;

$I_{oa}$  — физический износ объекта-аналога, %.

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Как было указано выше было принято решение использовать метод корреляционно-регрессионной модели, метод экспертизы физического состояния использовать с точки зрения предельного показателя физического износа (подробнее см. выше).

Расчеты расчета представлены в таблице далее.

Для объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2», «Комплекс смонтированного оборудования РП-220», учитывая п. 5.2. Отчета, было принято решение учесть величину дополнительных затрат (подробнее см. выше).

Для объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2» известна величина затрат на приобретение (подробнее см. выше), что позволяет на их основе рассчитать величину дополнительных затрат, согласно коэффициенту КО-ИНВЕСТ (45,2%).

Для объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования РП-220» величина затрат на приобретение на дату оценки неизвестна (подробнее см. выше). В данном случае, согласно п. 5.2. Отчета расчет величины дополнительных затрат (транспортировка и пр.) для указанных объектов возможен на основе условной расчетной величины затрат на воспроизводство (замещение) рассчитанной на основе стоимости объекта-аналога на вторичном рынке методом обратного счета. Например, для объекта «Выключатель 220кВ элегазовый баковый со встроенными трансформаторами тика типа ЗАР1ДТ-245/ЕК» расчет дополнительных затрат будет следующий:

$$\text{ДопЗат} = (6\,844\,000 / 1,18 / (1 - 18,5\%) \times (1 - 20\%) \times (1 - 0)) \times 45,2\% = 4\,020\,859 \text{ руб.},$$

где:

6 844 000 — стоимость объекта-аналога с НДС (18%), руб.;

18,5% — скидка на переход на вторичный рынок (см. подробнее выше);

20% — физический износ объекта-аналога, % (см. подробнее далее);

0 — функциональное устаревание оцениваемого объекта, % (см. подробнее выше).

Расчеты расчета представлены в таблице далее.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Результат сведен в таблице далее.

Таким образом, стоимость части движимого имущества, полученная с применением сравнительного подхода, по состоянию на 15.04.2018 без учета НДС составляет

260 694 664 (Двести шестьдесят миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи шестьсот шестьдесят четыре) рубля.

Таблица 59. Результаты расчета стоимости движимого имущества сравнительным подходом

№ п/п	Гос. рег.№ / Зав. №	Инв. №	Марка, модель	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.
92	0231ЕН19	334	Автокран КС-55713-3К"Клинцы" на шасси УРАЛ-5557	2 237 021
93	Н624ЕК19	293	Автомобиль бортовой на шасси Урал 4320-1951-40, с краном манипулятором ИМ-240	1 204 942
94	В668ЕА124	408	Автокран КС-55729-1В «Галичанин» на шасси КАМАЗ 6540	3 848 679
95	А173Е019	329	Автотопливозаправщик АТЗ-9 на шасси Урал 5557	1 260 630
96	в157ер19	393	Грузовая цистерна 4615-10 (АЦПТ-8,0 94615-10)	не рассчитывался
97	В543ЕА124	392	Бортовой автомобиль Урал 4320 с КМУ ИМ-150 (УСТ54532 D)	1 097 182
98	АВ9000	400	Полуприцеп с бортовой платформой, марка НЕФАЗ 9334-10 (ПП-93344-20-05)	383 217
99	0235ЕН19	319	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80351720	562 966
100	0232ЕН19	320	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80359462	562 966
101	0234ЕН19	321	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80360241	562 966
102	0233ЕН19	322	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80361563	562 966
103	0236ЕН19	323	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80362914	562 966
104	В556ЕА124	396	Самосвал КРАЗ 65055-0000054-02 шасси А0812666	562 966
105	В552ЕА124	394	Самосвал КРАЗ 65055-0000054-02 шасси В0812721	562 966
106	В665ЕА124	397	Самосвал КРАЗ 65055-0000064-02 шасси В0811778	562 966
107	В666ЕА124	395	Самосвал КРАЗ 65055-0000064-02 шасси В0813936	562 966
108	В158ЕР19	399	Тягач УРАЛ 44202-0311-41	830 051
109	РХ 7913	301	АТС-59Г (артиллерийский тягач средний), 84АН0586 БЛ	575 820
110	ХК 2932	406	Погрузчик фронтальный HYUNDAI HL780-7A	4 029 876
111	РХ 2327	330	Трактор гусеничный Агромаш-90ТГ 2007А	630 071
112	ХК 2270	388	Трактор Т20.01КБР-1	3 111 414
113	РХ2326	371	Трактор трелевочный ТТ-4М-07	625 402
114	ХА 0295	414	Экскаватор гусеничный Caterpillar, модель CAT-385С FS	21 421 846
115	рх4838	344	Экскаватор гусеничный Hyundai R250LC-7 с гидромолотом	2 314 716
116	хк2933	407	Экскаватор гусеничный HYUNDAI R250LC-7	2 714 576
117		317	Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2 (частично)	183 886 476
118		328	Комплекс смонтированного оборудования РП-220кВ (частично)	25 456 051
			Итого:	260 694 664

Таблица 60. Расчет стоимости транспортных средств сравнительным подходом

Го. Рег.№ / Зав. №	Наименование	Год выпуска	Физический износ, %	Стоимость идентичного объекта с учетом НДС (18%), р.	Источник информации	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, с учетом НДС (18%), р.	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, без учета НДС, р.	Год выпуска объекта-аналога	Длительность эксплуатации, лет	Пробег объекта-аналога, тыс. км	Вид зависимости $\Omega$	Значение $\Omega$	Диапазон физического износа (экспертный метод), %	Физический износ объекта-аналога (расчетный), %	Итоговый физический износ объекта-аналога, %	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Среднее значение рыночной стоимости без учета НДС, р.
O231 ЕН19	Автокран КС-55713-3К"Клинцы" на шасси УРАЛ-5557	2010	47%	3 500 000	<a href="https://spec.drom.ru/moskva/crane/kupit-b-u-kran-avtomobilnyj-x-55713-3k-3-na-shassi-ural-5557-11-61749278.html">https://spec.drom.ru/moskva/crane/kupit-b-u-kran-avtomobilnyj-x-55713-3k-3-na-shassi-ural-5557-11-61749278.html</a>	3 185 000	2 699 153	2 013	5		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,40 0	0-60%	33%	33%	2 135 151	2 237 021
				1 850 000	<a href="https://spec.drom.ru/chelyabinsk/crane/prodam-kran-avtomobilnyj-x-55713-zk-na-shassi-ural-5557-1151-40-53118163.html">https://spec.drom.ru/chelyabinsk/crane/prodam-kran-avtomobilnyj-x-55713-zk-na-shassi-ural-5557-1151-40-53118163.html</a>	1 683 500	1 426 695	2 006	12		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,96 0	0-60%	62%	62%	1 989 864	
				3 500 000	<a href="https://spec.drom.ru/moskva/crane/kran-avtomobilnyj-x-55713-3k-3-na-shassi-ural-5557-1151-40-b-u-61737768.html">https://spec.drom.ru/moskva/crane/kran-avtomobilnyj-x-55713-3k-3-na-shassi-ural-5557-1151-40-b-u-61737768.html</a>	3 185 000	2 699 153	2 012	6		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,48 0	0-60%	38%	38%	2 307 340	
				3 700 000	<a href="https://spec.drom.ru/surgut/crane/prodaetsja-avtokran-x-55713-61128461.html">https://spec.drom.ru/surgut/crane/prodaetsja-avtokran-x-55713-61128461.html</a>	3 367 000	2 853 390	2 012	6		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,48 0	0-60%	38%	38%	2 439 188	
				3 000 000	<a href="https://spec.drom.ru/novosibirsk/crane/prodam-avtokran-61878948.html">https://spec.drom.ru/novosibirsk/crane/prodam-avtokran-61878948.html</a>	2 730 000	2 313 559	2 010	8		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,64 0	0-60%	47%	47%	2 313 559	
H624 ЕК19	Автомобиль бортовой на шасси Урал 4320-1951-40, с краном манипулятором ИМ-240	2009	51%	1 690 000	<a href="https://www.avito.ru/nefteyugansk/gruzoviki_i_spetstehnika/ural_s_kmu_inman_im_240_2010g.v.dlina_strely_117_1583362920">https://www.avito.ru/nefteyugansk/gruzoviki_i_spetstehnika/ural_s_kmu_inman_im_240_2010g.v.dlina_strely_117_1583362920</a>	1 537 900	1 303 305	2 010	8		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,64 0	0-60%	47%	47%	1 204 942	1 204 942
B668 EA12 4	Автокран КС-55729-1В «Галичанин» на шасси КАМАЗ 6540	2011	43%	4 700 000	<a href="https://spec.drom.ru/novosibirsk/crane/avtokran-x-55729-1v-na-baze-kamaz-6540-62-60197484.html">https://spec.drom.ru/novosibirsk/crane/avtokran-x-55729-1v-na-baze-kamaz-6540-62-60197484.html</a>	4 277 000	3 624 576	2 008	10		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,80 0	0-60%	55%	55%	4 591 130	3 848 679
				6 000 000	<a href="https://spec.drom.ru/ekaterinburg/crane/prodam-avtokran-61219217.html">https://spec.drom.ru/ekaterinburg/crane/prodam-avtokran-61219217.html</a>	5 460 000	4 627 119	2 012	6		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,48 0	0-60%	38%	38%	4 253 964	
				5 900 000	<a href="https://spec.drom.ru/moskva/crane/avtokran-galichanin-32-tonny-62449849.html">https://spec.drom.ru/moskva/crane/avtokran-galichanin-32-tonny-62449849.html</a>	5 369 000	4 550 000	2 013	5		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,40 0	0-60%	33%	33%	3 870 896	
				3 600 000	<a href="https://spec.drom.ru/samara/crane/avtokran-galichanin-32tn-62136476.html">https://spec.drom.ru/samara/crane/avtokran-galichanin-32tn-62136476.html</a>	3 276 000	2 776 271	2 008	10		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,80 0	0-60%	55%	55%	3 516 610	
				5 000 000	<a href="https://spec.drom.ru/dmitrov/crane/prodaetsja-avtokran-x-55729-v-59981524.html">https://spec.drom.ru/dmitrov/crane/prodaetsja-avtokran-x-55729-v-59981524.html</a>	4 550 000	3 855 932	2 014	4		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,32 0	0-60%	27%	27%	3 010 796	

Таблица 60. Расчет стоимости транспортных средств сравнительным подходом

Го. Рег.№ / Зав. №	Наименование	Год выпуска	Физический износ, %	Стоимость идентичного объекта с учетом НДС (18%), р.	Источник информации	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, с учетом НДС (18%), р.	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, без учета НДС, р.	Год выпуска объекта-аналога	Длительность эксплуатации, лет	Пробег объекта-аналога, тыс. км	Вид зависимости $\Omega$	Значение $\Omega$	Диапазон физического износа (экспертный метод), %	Физический износ объекта-аналога (расчетный), %	Итоговый физический износ объекта-аналога, %	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Среднее значение рыночной стоимости без учета НДС, р.
A173 E019	Автотопливоза правщик АТЗ-9 на шасси Урал 5557	2010	55%	1 500 000	<a href="https://spec.drom.ru/komsomolsk-na-amure/truck/prodam-atz-ural-5675-e1-45399431.html">https://spec.drom.ru/komsomolsk-na-amure/truck/prodam-atz-ural-5675-e1-45399431.html</a>	1 365 000	1 156 780	2 009	9	0,5	$0.1 \cdot T + 0.03 \cdot L$	0,90 2	0-60%	59%	59%	1 269 637	1 260 630
				2 300 000	<a href="https://spec.drom.ru/novyi-urengoi/truck/avtotoplivozapravshik-ural-5557-atz-9-61833049.html">https://spec.drom.ru/novyi-urengoi/truck/avtotoplivozapravshik-ural-5557-atz-9-61833049.html</a>	2 093 000	1 773 729	н/д (после капремонта)					20-35%	35%	35%	1 091 526	
				2 300 000	<a href="https://gruzovoy.ru/trade/lot/44076/2013-yral_st-atz-92.html">https://gruzovoy.ru/trade/lot/44076/2013-yral_st-atz-92.html</a>	2 093 000	1 773 729	2 013	5	4	$0.1 \cdot T + 0.03 \cdot L$	0,51 2	0-60%	40%	40%	1 330 297	
				1 400 000	<a href="https://yamalo-nenetskiy-ao.gruzovik.ru/offers/trucks/bowers/ural/atz/809186/">https://yamalo-nenetskiy-ao.gruzovik.ru/offers/trucks/bowers/ural/atz/809186/</a>	1 274 000	1 079 661	2 008	10	20	$0.1 \cdot T + 0.03 \cdot L$	1,06 0	0-60%	65%	60%	1 214 619	
B543 EA12 4	Бортовой автомобиль Урал 4320 с КМУ ИМ-150 (УСТ54532 D)	2011	43%	907 200	<a href="https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:E6TfOuNR0t4J:https://gruzovoy.ru/trade/lot/99381/2010-ural-6930-%25D1%2581-%25D0%25BA%25D0%25BC%25D1%2583.html+%&amp;cd=9&amp;hl=ru&amp;ct=clnk&amp;gl=ru">https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:E6TfOuNR0t4J:https://gruzovoy.ru/trade/lot/99381/2010-ural-6930-%25D1%2581-%25D0%25BA%25D0%25BC%25D1%2583.html+%&amp;cd=9&amp;hl=ru&amp;ct=clnk&amp;gl=ru</a>	825 552	699 620	2 010	8	57	$\Omega = 0,08 \cdot T_{\Phi}$	0,64 0	65-80%	47%	65,0%	1 139 381	1 097 182
				840 000	<a href="https://www.farpost.ru/sankt-peterburg/auto/spectech/truck/manipuljator-ural-59763749.html">https://www.farpost.ru/sankt-peterburg/auto/spectech/truck/manipuljator-ural-59763749.html</a>	764 400	647 797	2 007	11		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\Phi}$	0,88 0	65-80%	59%	65%	1 054 984	
AB90 00	Полуприцеп с бортовой платформой, марка НЕФАЗ 9334-10 (ПП-93344-20-05)	2011	57%	599 000	<a href="https://spec.drom.ru/miass/trailer/polupricep- nefaz-9334-v-otlichnom-sostojanii-odnoskatnyj-38655684.html">https://spec.drom.ru/miass/trailer/polupricep- nefaz-9334-v-otlichnom-sostojanii-odnoskatnyj-38655684.html</a>	545 090	461 941	2 010	8		$\Omega = 0,12 \cdot T_{\Phi}$	0,96 0	0-60%	62%	60%	496 587	383 217
				350 000	<a href="https://spec.drom.ru/tomsk/trailer/prodam-dva-polupricepa- nefaz-9334-2007g-v-58722171.html">https://spec.drom.ru/tomsk/trailer/prodam-dva-polupricepa- nefaz-9334-2007g-v-58722171.html</a>	318 500	269 915	2 007	11		$\Omega = 0,12 \cdot T_{\Phi}$	1,32 0	0-60%	73%	60%	290 159	
				450 000	<a href="https://auto.ru/drags/used/sale/ nefaz/polupricep_bortovoy/10060026-b9100/">https://auto.ru/drags/used/sale/ nefaz/polupricep_bortovoy/10060026-b9100/</a>	409 500	347 034	2 007	11		$\Omega = 0,12 \cdot T_{\Phi}$	1,32 0	0-60%	73%	60%	373 062	
				450 000	<a href="https://auto.ru/drags/used/sale/ nefaz/polupricep_bortovoy/10578900-cd06785f/">https://auto.ru/drags/used/sale/ nefaz/polupricep_bortovoy/10578900-cd06785f/</a>	409 500	347 034	2 010	8		$\Omega = 0,12 \cdot T_{\Phi}$	0,96 0	0-60%	62%	60%	373 062	
O235 EH19	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80351720	2010	60%	700 000	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1574723052">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1574723052</a>	637 000	539 831	2 010	8	97	$0.15 \cdot T + 0.0025 \cdot L$	1,44 3	0-60%	76%	60%	539 831	562 966



Таблица 60. Расчет стоимости транспортных средств сравнительным подходом

Го. Рег.№ / Зав. №	Наименование	Год выпуска	Физический износ, %	Стоимость идентичного объекта с учетом НДС (18%), р.	Источник информации	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, с учетом НДС (18%), р.	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, без учета НДС, р.	Год выпуска объекта-аналога	Длительность эксплуатации, лет	Пробег объекта-аналога, тыс. км	Вид зависимости $\Omega$	Значение $\Omega$	Диапазон физического износа (экспертный метод), %	Физический износ объекта-аналога (расчетный), %	Итоговый физический износ объекта-аналога, %	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Среднее значение рыночной стоимости без учета НДС, р.
				800 000	<a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10582738-e9d0d164/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10582738-e9d0d164/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	728 000	616 949	2 007	11	145	0.15*T+0,0025*L	2,013	0-60%	87%	60%	616 949	
				650 000	<a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10540106-b6841a98/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10540106-b6841a98/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	591 500	501 271	2 007	11	32	0.15*T+0,0025*L	1,730	0-60%	82%	60%	501 271	
				800 000	<a href="https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1120026578">https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1120026578</a>	728 000	616 949	2 011	7	100	0.15*T+0,0025*L	1,300	0-60%	73%	60%	616 949	
				700 000	<a href="https://spec.drom.ru/pokachi/truck/kraz-65032-samosval-2007g-49014381.html">https://spec.drom.ru/pokachi/truck/kraz-65032-samosval-2007g-49014381.html</a>	637 000	539 831	2 007	11	100	0.15*T+0,0025*L	1,900	0-60%	85%	60%	539 831	
0232 ЕН19	Самосвал КрАЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80359462	2010	60%	700 000	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1574723052">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1574723052</a>	637 000	539 831	2 010	8	97	0.15*T+0,0025*L	1,443	0-60%	76%	60%	539 831	562 966
				800 000	<a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10582738-e9d0d164/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10582738-e9d0d164/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	728 000	616 949	2 007	11	145	0.15*T+0,0025*L	2,013	0-60%	87%	60%	616 949	
				650 000	<a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10540106-b6841a98/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10540106-b6841a98/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	591 500	501 271	2 007	11	32	0.15*T+0,0025*L	1,730	0-60%	82%	60%	501 271	
				800 000	<a href="https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1120026578">https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1120026578</a>	728 000	616 949	2 011	7	100	0.15*T+0,0025*L	1,300	0-60%	73%	60%	616 949	
				700 000	<a href="https://spec.drom.ru/pokachi/truck/kraz-65032-samosval-2007g-49014381.html">https://spec.drom.ru/pokachi/truck/kraz-65032-samosval-2007g-49014381.html</a>	637 000	539 831	2 007	11	100	0.15*T+0,0025*L	1,900	0-60%	85%	60%	539 831	
0234 ЕН19	Самосвал КрАЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80360241	2010	60%	700 000	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1574723052">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1574723052</a>	637 000	539 831	2 010	8	97	0.15*T+0,0025*L	1,443	0-60%	76%	60%	539 831	562 966
				800 000	<a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10582738-e9d0d164/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10582738-e9d0d164/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	728 000	616 949	2 007	11	145	0.15*T+0,0025*L	2,013	0-60%	87%	60%	616 949	
				650 000	<a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10540106-b6841a98/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10540106-b6841a98/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	591 500	501 271	2 007	11	32	0.15*T+0,0025*L	1,730	0-60%	82%	60%	501 271	
				800 000	<a href="https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1120026578">https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1120026578</a>	728 000	616 949	2 011	7	100	0.15*T+0,0025*L	1,300	0-60%	73%	60%	616 949	

Таблица 60. Расчет стоимости транспортных средств сравнительным подходом

Го. Рег.№ / Зав. №	Наименование	Год выпуска	Физический износ, %	Стоимость идентичного объекта с учетом НДС (18%), р.	Источник информации	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, с учетом НДС (18%), р.	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, без учета НДС, р.	Год выпуска объекта-аналога	Длительность эксплуатации, лет	Пробег объекта-аналога, тыс. км	Вид зависимости Ω	Значение Ω	Диапазон физического износа (экспертный метод), %	Физический износ объекта-аналога (расчетный), %	Итоговый физический износ объекта-аналога, %	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Среднее значение рыночной стоимости без учета НДС, р.
				700 000	<a href="https://spec.drom.ru/pokachi/truck/kraz-65032-samosval-2007g-49014381.html">https://spec.drom.ru/pokachi/truck/kraz-65032-samosval-2007g-49014381.html</a>	637 000	539 831	2 007	11	100	0.15*T+0, 0025*L	1,900	0-60%	85%	60%	539 831	
0233 ЕН19	Самосвал КРА3 65032-0000056-02, двигатель № 80361563	2010	60%	700 000	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1574723052">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1574723052</a>	637 000	539 831	2 010	8	97	0.15*T+0, 0025*L	1,443	0-60%	76%	60%	539 831	562 966
				800 000	<a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10582738-e9d0d164/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10582738-e9d0d164/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	728 000	616 949	2 007	11	145	0.15*T+0, 0025*L	2,013	0-60%	87%	60%	616 949	
				650 000	<a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10540106-b6841a98/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10540106-b6841a98/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	591 500	501 271	2 007	11	32	0.15*T+0, 0025*L	1,730	0-60%	82%	60%	501 271	
				800 000	<a href="https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1120026578">https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1120026578</a>	728 000	616 949	2 011	7	100	0.15*T+0, 0025*L	1,300	0-60%	73%	60%	616 949	
				700 000	<a href="https://spec.drom.ru/pokachi/truck/kraz-65032-samosval-2007g-49014381.html">https://spec.drom.ru/pokachi/truck/kraz-65032-samosval-2007g-49014381.html</a>	637 000	539 831	2 007	11	100	0.15*T+0, 0025*L	1,900	0-60%	85%	60%	539 831	
0236 ЕН19	Самосвал КРА3 65032-0000056-02, двигатель № 80362914	2010	60%	700 000	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1574723052">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1574723052</a>	637 000	539 831	2 010	8	97	0.15*T+0, 0025*L	1,443	0-60%	76%	60%	539 831	562 966
				800 000	<a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10582738-e9d0d164/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10582738-e9d0d164/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	728 000	616 949	2 007	11	145	0.15*T+0, 0025*L	2,013	0-60%	87%	60%	616 949	
				650 000	<a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10540106-b6841a98/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10540106-b6841a98/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	591 500	501 271	2 007	11	32	0.15*T+0, 0025*L	1,730	0-60%	82%	60%	501 271	
				800 000	<a href="https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1120026578">https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1120026578</a>	728 000	616 949	2 011	7	100	0.15*T+0, 0025*L	1,300	0-60%	73%	60%	616 949	
				700 000	<a href="https://spec.drom.ru/pokachi/truck/kraz-65032-samosval-2007g-49014381.html">https://spec.drom.ru/pokachi/truck/kraz-65032-samosval-2007g-49014381.html</a>	637 000	539 831	2 007	11	100	0.15*T+0, 0025*L	1,900	0-60%	85%	60%	539 831	
B556 EA12 4	Самосвал КРА3 65055-0000054-02 шасси А0812666	2010	60%	700 000	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1574723052">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1574723052</a>	637 000	539 831	2 010	8	97	0.15*T+0, 0025*L	1,443	0-60%	76%	60%	539 831	562 966
				800 000	<a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10582738-e9d0d164/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10582738-e9d0d164/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	728 000	616 949	2 007	11	145	0.15*T+0, 0025*L	2,013	0-60%	87%	60%	616 949	

Таблица 60. Расчет стоимости транспортных средств сравнительным подходом

Го. Рег.№ / Зав. №	Наименование	Год выпуска	Физический износ, %	Стоимость идентичного объекта с учетом НДС (18%), р.	Источник информации	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, с учетом НДС (18%), р.	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, без учета НДС, р.	Год выпуска объекта-аналога	Длительность эксплуатации, лет	Пробег объекта-аналога, тыс. км	Вид зависимости Ω	Значение Ω	Диапазон физического износа (экспертный метод), %	Физический износ объекта-аналога (расчетный), %	Итоговый физический износ объекта-аналога, %	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Среднее значение рыночной стоимости без учета НДС, р.
				650 000	<a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10540106-b6841a98/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10540106-b6841a98/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	591 500	501 271	2 007	11	32	0.15*T+0,0025*L	1,730	0-60%	82%	60%	501 271	
				800 000	<a href="https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1120026578">https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1120026578</a>	728 000	616 949	2 011	7	100	0.15*T+0,0025*L	1,300	0-60%	73%	60%	616 949	
				700 000	<a href="https://spec.drom.ru/pokachi/truck/kraz-65032-samosval-2007g-49014381.html">https://spec.drom.ru/pokachi/truck/kraz-65032-samosval-2007g-49014381.html</a>	637 000	539 831	2 007	11	100	0.15*T+0,0025*L	1,900	0-60%	85%	60%	539 831	
B552 EA12 4	Самосвал КРАЗ 65055-0000054-02 шасси B0812721	2011	60%	700 000	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1574723052">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1574723052</a>	637 000	539 831	2 010	8	97	0.15*T+0,0025*L	1,443	0-60%	76%	60%	539 831	562 966
				800 000	<a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10582738-e9d0d164/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10582738-e9d0d164/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	728 000	616 949	2 007	11	145	0.15*T+0,0025*L	2,013	0-60%	87%	60%	616 949	
				650 000	<a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10540106-b6841a98/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10540106-b6841a98/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	591 500	501 271	2 007	11	32	0.15*T+0,0025*L	1,730	0-60%	82%	60%	501 271	
				800 000	<a href="https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1120026578">https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1120026578</a>	728 000	616 949	2 011	7	100	0.15*T+0,0025*L	1,300	0-60%	73%	60%	616 949	
				700 000	<a href="https://spec.drom.ru/pokachi/truck/kraz-65032-samosval-2007g-49014381.html">https://spec.drom.ru/pokachi/truck/kraz-65032-samosval-2007g-49014381.html</a>	637 000	539 831	2 007	11	100	0.15*T+0,0025*L	1,900	0-60%	85%	60%	539 831	
B665 EA12 4	Самосвал КРАЗ 65055-0000064-02 шасси B0811778	2010	60%	700 000	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1574723052">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1574723052</a>	637 000	539 831	2 010	8	97	0.15*T+0,0025*L	1,443	0-60%	76%	60%	539 831	562 966
				800 000	<a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10582738-e9d0d164/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10582738-e9d0d164/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	728 000	616 949	2 007	11	145	0.15*T+0,0025*L	2,013	0-60%	87%	60%	616 949	
				650 000	<a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10540106-b6841a98/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10540106-b6841a98/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	591 500	501 271	2 007	11	32	0.15*T+0,0025*L	1,730	0-60%	82%	60%	501 271	
				800 000	<a href="https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1120026578">https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1120026578</a>	728 000	616 949	2 011	7	100	0.15*T+0,0025*L	1,300	0-60%	73%	60%	616 949	
				700 000	<a href="https://spec.drom.ru/pokachi/truck/kraz-65032-samosval-2007g-49014381.html">https://spec.drom.ru/pokachi/truck/kraz-65032-samosval-2007g-49014381.html</a>	637 000	539 831	2 007	11	100	0.15*T+0,0025*L	1,900	0-60%	85%	60%	539 831	

Таблица 60. Расчет стоимости транспортных средств сравнительным подходом

Го. Рег.№ / Зав. №	Наименование	Год выпуска	Физический износ, %	Стоимость идентичного объекта с учетом НДС (18%), р.	Источник информации	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, с учетом НДС (18%), р.	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, без учета НДС, р.	Год выпуска объекта-аналога	Длительность эксплуатации, лет	Пробег объекта-аналога, тыс. км	Вид зависимости $\Omega$	Значение $\Omega$	Диапазон физического износа (экспертный метод), %	Физический износ объекта-аналога (расчетный), %	Итоговый физический износ объекта-аналога, %	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Среднее значение рыночной стоимости без учета НДС, р.
B666 EA12 4	Самосвал КРАЗ 65055-0000064-02 шасси В0813936	2011	60%	700 000	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1574723052">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1574723052</a>	637 000	539 831	2 010	8	97	$0.15 * T + 0,0025 * L$	1,44 3	0-60%	76%	60%	539 831	562 966
				800 000	<a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10582738-e9d0d164/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10582738-e9d0d164/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	728 000	616 949	2 007	11	145	$0.15 * T + 0,0025 * L$	2,01 3	0-60%	87%	60%	616 949	
				650 000	<a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10540106-b6841a98/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/trucks/used/sale/kraz/6503/10540106-b6841a98/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	591 500	501 271	2 007	11	32	$0.15 * T + 0,0025 * L$	1,73 0	0-60%	82%	60%	501 271	
				800 000	<a href="https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1120026578">https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstehnika/kraz_65032_1120026578</a>	728 000	616 949	2 011	7	100	$0.15 * T + 0,0025 * L$	1,30 0	0-60%	73%	60%	616 949	
				700 000	<a href="https://spec.drom.ru/pokachi/truck/kraz-65032-samosval-2007g-49014381.html">https://spec.drom.ru/pokachi/truck/kraz-65032-samosval-2007g-49014381.html</a>	637 000	539 831	2 007	11	100	$0.15 * T + 0,0025 * L$	1,90 0	0-60%	85%	60%	539 831	
V158 EP19	Тягач УРАЛ 44202-03111-41	2011	51%	900 000	<a href="https://auto.ru/artic/used/sale/ural/44202/15110774-cf82d359/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/artic/used/sale/ural/44202/15110774-cf82d359/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	819 000	694 068	2 007	11	150	$0.09 * T + 0,002 * L$	1,29 0	0-60%	72%	60%	850 233	830 051
				690 000	<a href="https://auto.ru/artic/used/sale/ural/44202/10426236-b347a89a/?geo_id=2&amp;geo_id=225">https://auto.ru/artic/used/sale/ural/44202/10426236-b347a89a/?geo_id=2&amp;geo_id=225</a>	627 900	532 119	2 007	11	100	$0.09 * T + 0,002 * L$	1,19 0	0-60%	70%	60%	651 846	
				1 050 000	<a href="https://www.avito.ru/ustkut/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_ural_44202_1063521349">https://www.avito.ru/ustkut/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_ural_44202_1063521349</a>	955 500	809 746	2 011	7	100	$0.09 * T + 0,002 * L$	0,83 0	0-60%	56%	56%	901 763	
				970 000	<a href="https://www.avito.ru/kogalym/gruzoviki_i_spetstehnika/sedelnyy_tyagach_na_shassi_ural_2007_g_v_1049434771">https://www.avito.ru/kogalym/gruzoviki_i_spetstehnika/sedelnyy_tyagach_na_shassi_ural_2007_g_v_1049434771</a>	882 700	748 051	2 007	11	100	$0.09 * T + 0,002 * L$	1,19 0	0-60%	70%	60%	916 362	
PX 7913	АТС-59Г (артиллерийский тягач средний), 84АН0586 БЛ	1984	60%	700 000	<a href="https://spec.drom.ru/skovorodino/atv/prodam-ats-59g-38078513.html">https://spec.drom.ru/skovorodino/atv/prodam-ats-59g-38078513.html</a>	637 000	539 831	1 990	28		$\Omega = 0,08 * T_{\Phi}$	6,50 0	0-60%	100%	60%	539 831	575 820
				990 000	<a href="https://spec.drom.ru/sankt-peterburg/atv/artillerijskij-tjagach-ats-59-49858397.html">https://spec.drom.ru/sankt-peterburg/atv/artillerijskij-tjagach-ats-59-49858397.html</a>	900 900	763 475	1 980	38		$\Omega = 0,08 * T_{\Phi}$	7,38 0	0-60%	100%	60%	763 475	
				550 000	<a href="https://spec.drom.ru/tomsk/atv/prodaetsja-ats-46584134.html">https://spec.drom.ru/tomsk/atv/prodaetsja-ats-46584134.html</a>	500 500	424 153	1 987	31		$\Omega = 0,08 * T_{\Phi}$	6,76 4	0-60%	100%	60%	424 153	
XK 2932	Погрузчик фронтальный HUNDAI HL780-7A	2010	47%	3 200 000	<a href="https://spec.drom.ru/krasnoyarsk/loader/prodam-v-rassrochku-frontalnyj-pogruzchik-55767862.html">https://spec.drom.ru/krasnoyarsk/loader/prodam-v-rassrochku-frontalnyj-pogruzchik-55767862.html</a>	2 912 000	2 467 797	2 008	10		$\Omega = 0,08 * T_{\Phi}$	0,80 0	0-60%	55%	55%	2 906 516	4 029 876

Таблица 60. Расчет стоимости транспортных средств сравнительным подходом

Го. Рег.№ / Зав. №	Наименование	Год выпуска	Физический износ, %	Стоимость идентичного объекта с учетом НДС (18%), р.	Источник информации	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, с учетом НДС (18%), р.	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, без учета НДС, р.	Год выпуска объекта-аналога	Длительность эксплуатации, лет	Пробег объекта-аналога, тыс. км	Вид зависимости $\Omega$	Значение $\Omega$	Диапазон физического износа (экспертный метод), %	Физический износ объекта-аналога (расчетный), %	Итоговый физический износ объекта-аналога, %	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Среднее значение рыночной стоимости без учета НДС, р.
				4 550 000	<a href="https://spec.drom.ru/ekaterinburg/loader/frontalnyj-pogruzchik-hyundai-hl780-7a-kovsh-5-kubov-kapremont-dvig-48641225.html">https://spec.drom.ru/ekaterinburg/loader/frontalnyj-pogruzchik-hyundai-hl780-7a-kovsh-5-kubov-kapremont-dvig-48641225.html</a>	4 140 500	3 508 898	2 007	11		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,88 0	0-60%	59%	59%	4 535 893	
				5 000 000	<a href="https://exkavator.ru/trade/lot/414693/2011-hyundai_hl_780-7a.html">https://exkavator.ru/trade/lot/414693/2011-hyundai_hl_780-7a.html</a>	4 550 000	3 855 932	2 011	7		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,56 0	0-60%	43%	43%	3 585 340	
				4 550 000	<a href="https://spec.drom.ru/kemerovo/loader/prodaetsja-pogruzchik-50777385.html">https://spec.drom.ru/kemerovo/loader/prodaetsja-pogruzchik-50777385.html</a>	4 140 500	3 508 898	2 007	11		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,88 0	0-60%	59%	59%	4 535 893	
				4 600 000	<a href="https://exkavator.ru/trade/lot/451935/2007-hyundai_hl_780-7a.html">https://exkavator.ru/trade/lot/451935/2007-hyundai_hl_780-7a.html</a>	4 186 000	3 547 458	2 007	11		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,88 0	0-60%	59%	59%	4 585 738	
PX 2327	Трактор гусеничный Агромаш-90ТТ 2007А	2010	47%	1 000 000	<a href="https://spec.drom.ru/moskva/tractor/traktor-buldozer-agromash-90tg-2007m-57485169.html">https://spec.drom.ru/moskva/tractor/traktor-buldozer-agromash-90tg-2007m-57485169.html</a>	910 000	771 186	2 013	5		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,40 0	20-35%	33%	33%	610 043	630 071
				800 000	<a href="https://spec.drom.ru/makhachkala/tractor/traktor-agromash-90tg-2007a-61394774.html">https://spec.drom.ru/makhachkala/tractor/traktor-agromash-90tg-2007a-61394774.html</a>	728 000	616 949	2 010	8		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,64 0	0-60%	47%	47%	616 949	
				860 000	<a href="https://spec.drom.ru/sankt-peterburg/tractor/traktor-agromash-90tg3048a-2010-g-v-61222340.html">https://spec.drom.ru/sankt-peterburg/tractor/traktor-agromash-90tg3048a-2010-g-v-61222340.html</a>	782 600	663 220	2 010	8		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,64 0	0-60%	47%	47%	663 220	
XK 2270	Трактор Т20.01КБР-1	2011	43%	3 000 000	<a href="https://spec.drom.ru/cheboksary/bulldozer/kupit-buldozer-chetra-t20-prodazha-chetra-t20-31208911.html">https://spec.drom.ru/cheboksary/bulldozer/kupit-buldozer-chetra-t20-prodazha-chetra-t20-31208911.html</a>	2 730 000	2 313 559	2 010	8		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,64 0	0-60%	47%	47%	2 488 167	3 111 414
				3 500 000	<a href="https://spec.drom.ru/abakan/bulldozer/bulldozer-cherta-t-20.01-62186588.html">https://spec.drom.ru/abakan/bulldozer/bulldozer-cherta-t-20.01-62186588.html</a>	3 185 000	2 699 153	2 009	9		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,72 0	0-60%	51%	51%	3 139 831	
				4 800 000	<a href="https://spec.drom.ru/chusovoi/bulldozer/prodaetsja-bulldozer-chetra-t-2001jabr-55167223.html">https://spec.drom.ru/chusovoi/bulldozer/prodaetsja-bulldozer-chetra-t-2001jabr-55167223.html</a>	4 368 000	3 701 695	2 008	10		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,80 0	0-35%	55%	35%	3 246 102	
				6 500 000	<a href="https://spec.drom.ru/cheboksary/bulldozer/prodaetsja-bulldozer-t-20.01-jabr-56797783.html">https://spec.drom.ru/cheboksary/bulldozer/prodaetsja-bulldozer-t-20.01-jabr-56797783.html</a>	5 915 000	5 012 712	2 008	10		$\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$	0,80 0	0-20%	55%	20%	3 571 557	
PX23 26	Трактор трелевочный ТТ-4М-07	2009	60%	850 000	<a href="https://spec.drom.ru/novosibirsk/forestry/prodam-trelevochnyj-traktor-tt4m-59702494.html">https://spec.drom.ru/novosibirsk/forestry/prodam-trelevochnyj-traktor-tt4m-59702494.html</a>	773 500	655 508	2 001	17		$\Omega = 0,14 \cdot T_{\phi}$	2,38 0	0-60%	91%	60%	655 508	625 402
				1 290 000	<a href="https://spec.drom.ru/sankt-peterburg/forestry/trelevochnyj-traktor-tt-4m-49858347.html">https://spec.drom.ru/sankt-peterburg/forestry/trelevochnyj-traktor-tt-4m-49858347.html</a>	1 173 900	994 831	2 000	18		$\Omega = 0,14 \cdot T_{\phi}$	2,52 0	0-35%	92%	35%	612 204	

Таблица 60. Расчет стоимости транспортных средств сравнительным подходом

Го. Рег.№ / Зав. №	Наименование	Год выпуска	Физический износ, %	Стоимость идентичного объекта с учетом НДС (18%), р.	Источник информации	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, с учетом НДС (18%), р.	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, без учета НДС, р.	Год выпуска объекта-аналога	Длительность эксплуатации, лет	Пробег объекта-аналога, тыс. км	Вид зависимости $\Omega$	Значение $\Omega$	Диапазон физического износа (экспертный метод), %	Физический износ объекта-аналога (расчетный), %	Итоговый физический износ объекта-аналога, %	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Среднее значение рыночной стоимости без учета НДС, р.
				600 000	<a href="https://spec.drom.ru/ust-ilimsk/forestry/prodam-trelevochnyj-traktor-tt-4m-62097374.html">https://spec.drom.ru/ust-ilimsk/forestry/prodam-trelevochnyj-traktor-tt-4m-62097374.html</a>	546 000	462 712	2 010	8		$\Omega = 0,14 \cdot T_{\phi}$	1,12 0	0-60%	67%	60%	462 712	
				500 000	<a href="https://spec.drom.ru/ust-ilimsk/forestry/prodam-trelevochnyj-traktor-tt-4m-59958070.html">https://spec.drom.ru/ust-ilimsk/forestry/prodam-trelevochnyj-traktor-tt-4m-59958070.html</a>	455 000	385 593	2 003	15		$\Omega = 0,14 \cdot T_{\phi}$	2,10 0	65-80%	88%	80%	771 186	
ХА 0295	Экскаватор гусеничный Caterpillar, модель CAT-385C FS	2011	50%	25 000 000	<a href="https://exkavator.ru/trade/lot/451476/2010-caterpillar_385c_fs_pryamaya_lopat_a.html">https://exkavator.ru/trade/lot/451476/2010-caterpillar_385c_fs_pryamaya_lopat_a.html</a>	22 750 000	19 279 661	2 010	8		$\Omega = 0,1 \cdot T_{\phi}$	0,80 0	0-60%	55%	55%	21 421 846	21 421 846
рх4838	Экскаватор гусеничный Hyundai R250LC-7 с гидромолотом	2010	55%	3 700 000	<a href="https://spec.drom.ru/nizhnevartovsk/excavator/prodaetsja-exkavator-hyundai-60283949.html">https://spec.drom.ru/nizhnevartovsk/excavator/prodaetsja-exkavator-hyundai-60283949.html</a>	3 367 000	2 853 390	2 011	7		$\Omega = 0,1 \cdot T_{\phi}$	0,70 0	0-60%	50%	50%	2 568 051	2 314 716
				3 600 000	<a href="https://spec.drom.ru/irkutsk/excavator/prodam-exkavator-hundaj-lc250-7-56428789.html">https://spec.drom.ru/irkutsk/excavator/prodam-exkavator-hundaj-lc250-7-56428789.html</a>	3 276 000	2 776 271	2 011	7		$\Omega = 0,1 \cdot T_{\phi}$	0,70 0	0-60%	50%	50%	2 498 644	
				2 500 000	<a href="https://spec.drom.ru/ekaterinburg/excavator/prodaetsja-exkavator-hyundai-62268644.html">https://spec.drom.ru/ekaterinburg/excavator/prodaetsja-exkavator-hyundai-62268644.html</a>	2 275 000	1 927 966	2 007	11		$\Omega = 0,1 \cdot T_{\phi}$	1,10 0	0-60%	67%	60%	2 168 962	
				2 500 000	<a href="https://spec.drom.ru/sayanogorsk/excavator/prodam-exkavator-62161990.html">https://spec.drom.ru/sayanogorsk/excavator/prodam-exkavator-62161990.html</a>	2 275 000	1 927 966	2 007	11		$\Omega = 0,1 \cdot T_{\phi}$	1,10 0	0-60%	67%	60%	2 168 962	
				2 500 000	<a href="https://spec.drom.ru/nyagan/excavator/hyundai-rc250-lc-7-62111075.html">https://spec.drom.ru/nyagan/excavator/hyundai-rc250-lc-7-62111075.html</a>	2 275 000	1 927 966	2 007	11		$\Omega = 0,1 \cdot T_{\phi}$	1,10 0	0-60%	67%	60%	2 168 962	
хк2933	Экскаватор гусеничный HYUNDAI R250LC-7	2011	50%	3 700 000	<a href="https://spec.drom.ru/nizhnevartovsk/excavator/prodaetsja-exkavator-hyundai-60283949.html">https://spec.drom.ru/nizhnevartovsk/excavator/prodaetsja-exkavator-hyundai-60283949.html</a>	3 367 000	2 853 390	2 011	7		$\Omega = 0,1 \cdot T_{\phi}$	0,70 0	0-60%	50%	60%	3 566 738	2 714 576
				3 600 000	<a href="https://spec.drom.ru/irkutsk/excavator/prodam-exkavator-hundaj-lc250-7-56428789.html">https://spec.drom.ru/irkutsk/excavator/prodam-exkavator-hundaj-lc250-7-56428789.html</a>	3 276 000	2 776 271	2 011	7		$\Omega = 0,1 \cdot T_{\phi}$	0,70 0	0-60%	50%	50%	2 776 271	
				2 500 000	<a href="https://spec.drom.ru/ekaterinburg/excavator/prodaetsja-exkavator-hyundai-62268644.html">https://spec.drom.ru/ekaterinburg/excavator/prodaetsja-exkavator-hyundai-62268644.html</a>	2 275 000	1 927 966	2 007	11		$\Omega = 0,1 \cdot T_{\phi}$	1,10 0	0-60%	67%	60%	2 409 958	
				2 500 000	<a href="https://spec.drom.ru/sayanogorsk/excavator/prodam-exkavator-62161990.html">https://spec.drom.ru/sayanogorsk/excavator/prodam-exkavator-62161990.html</a>	2 275 000	1 927 966	2 007	11		$\Omega = 0,1 \cdot T_{\phi}$	1,10 0	0-60%	67%	60%	2 409 958	

Таблица 60. Расчет стоимости транспортных средств сравнительным подходом

Го. Рег.№ / Зав. №	Наименование	Год выпуска	Физический износ, %	Стоимость идентичного объекта с учетом НДС (18%), р.	Источник информации	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, с учетом НДС (18%), р.	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, без учета НДС, р.	Год выпуска объекта-аналога	Длительность эксплуатации, лет	Пробег объекта-аналога, тыс. км	Вид зависимости $\Omega$	Значение $\Omega$	Диапазон физического износа (экспертный метод), %	Физический износ объекта-аналога (расчетный), %	Итоговый физический износ объекта-аналога, %	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Среднее значение рыночной стоимости без учета НДС, р.
				2 500 000	<a href="https://spec.drom.ru/nyagan/excavator/hyundai-rc250-lc-7-62111075.html">https://spec.drom.ru/nyagan/excavator/hyundai-rc250-lc-7-62111075.html</a>	2 275 000	1 927 966	2 007	11		$\Omega = 0,1 \cdot T_{\phi}$	1,10 0	0-60%	67%	60%	2 409 958	

Таблица 61. Расчет стоимости объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2» сравнительным подходом

№	Наименование	Кол-во	Год выпуска	Затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) без учета НДС, р.	Коэффициент затрат на монтаж по КО-ИНВЕСТ	Итоговый физический износ, %	Цена предложения идентичного объекта с учетом НДС (18%), р.	Источник-информации	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, без учета НДС, р.	Год выпуска объекта-аналога	Техническое состояние	Диапазон физического износа (экспертный метод), %	Хронологический возраст, лет	Средний балл	Физический износ, %	Итоговый физический износ, %	Рыночная стоимость без учета НДС, р.	Дополнительные затраты, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.
51	Трансформатор ТРДН 63000/220/35 №1	1	1987	87 500 000	45,2%	60 %	25 000 000	<a href="http://elmashn.electrob.ru/production/Transformatory_silovye_TDTN_63000_220_35_6/187686/">http://elmashn.electrob.ru/production/Transformatory_silovye_TDTN_63000_220_35_6/187686/</a>	18 855 932	1998	с хранения	0-5%	20	50	32%	5 %	7 939 340	39 550 000	47 489 340
52	Трансформатор ТРДН 63000/220/35 №2	1	1987	87 500 000	45,2%	60 %	25 000 000	<a href="http://elmashn.electrob.ru/production/Transformatory_silovye_TDTN_63000_220_35_6/187686/">http://elmashn.electrob.ru/production/Transformatory_silovye_TDTN_63000_220_35_6/187686/</a>	18 855 932	1998	с хранения	0-5%	20	50	32%	5 %	7 939 340	39 550 000	47 489 340
53	Трансформатор ТРДЦН 63000/220/10 №3	1	1987	85 000 000	45,2%	60 %	13 000 000	<a href="http://elmashn.electrob.ru/production/Transformatory_silovye_TDTN_63000_220_35_6/187686/">http://elmashn.electrob.ru/production/Transformatory_silovye_TDTN_63000_220_35_6/187686/</a>	9 805 085	1986	хор.	20-35%	32	40	84%	35 %	6 033 898	38 420 000	44 453 898
54	Трансформатор ТРДЦН 63000/220/10 №4	1	1987	85 000 000	45,2%	60 %	13 000 000	<a href="http://elmashn.electrob.ru/production/Transformatory_silovye_TDTN_63000_220_35_6/187686/">http://elmashn.electrob.ru/production/Transformatory_silovye_TDTN_63000_220_35_6/187686/</a>	9 805 085	1986	хор.	20-35%	32	40	84%	35 %	6 033 898	38 420 000	44 453 898
	Итого:																		183 886 476



Таблица 62. Расчет стоимости объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования РП-220 кВ» сравнительным подходом

№	Наименование переданного в аренду имущества	Кол-во	Год выпуска	Коэффициент затрат на монтаж по КО-ИНВЕСТ	Итоговый физический износ, %	Цена предложения идентичного объекта с учетом НДС (18%), р.	Источник информации	Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, без учета НДС, р.	Год выпуска объекта-аналога	Техническое состояние	Диапазон физического износа (экспертный метод), %	Хронологический возраст, лет	Средний балл	Физический износ, %	Итоговый физический износ, %	Рыночная стоимость без учета НДС, р.	Дополнительные затраты, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.
1.10.2.	Выключатель 220кВ маломасляный ВМТ220/2000/25	1	2015	45,2 %	16 %	6 844 000	<a href="http://www.zakupki.bgkrb.ru/sales/detail.php?ID=675672">http://www.zakupki.bgkrb.ru/sales/detail.php?ID=675672</a>	5 162 000	2014	хор.	20-35 %	4	40	19 %	20 %	5 420 100	4 020 859	9 440 959
1.11.	Выключатель 220 кВ элегазовый баковый со встроенными трансформаторами тика типа ЗАР1DT-245/ЕК	1	2015	45,2 %	16 %	6 844 000	<a href="http://www.zakupki.bgkrb.ru/sales/detail.php?ID=675672">http://www.zakupki.bgkrb.ru/sales/detail.php?ID=675672</a>	5 162 000	2014	хор.	20-35 %	4	40	19 %	20 %	5 420 100	4 020 859	9 440 959
2.8.	Трансформатор ТМН-2500/110/10 (1Т)	1	1987	45,2 %	60 %	2 500 000	<a href="https://novosibirsk.flagma.ru/silovoy-transformator-tmn-2500-110-6-o2269519.html">https://novosibirsk.flagma.ru/silovoy-transformator-tmn-2500-110-6-o2269519.html</a>	1 885 593	1994	хор.	20-35 %	24	40	68 %	35 %	1 160 365	2 126 702	3 287 067
2.9.	Трансформатор ТМН-2500/110/10 (2Т)	1	1987	45,2 %	60 %	2 500 000	<a href="https://novosibirsk.flagma.ru/silovoy-transformator-tmn-2500-110-6-o2269519.html">https://novosibirsk.flagma.ru/silovoy-transformator-tmn-2500-110-6-o2269519.html</a>	1 885 593	1994	хор.	20-35 %	24	40	68 %	35 %	1 160 365	2 126 702	3 287 067
	Итого:																	25 456 051

---

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

---

Согласно п. 15 ФСО № 1, *доходный подход* — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

### 12.1. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

---

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Ввиду того, что Объекты оценки были построены в 1985 и 1987 годах и на дату оценки некоторые объекты завершены менее чем на 90%, а для завершения необходимы дополнительные затраты, при прогнозировании доходов вероятно значительная погрешность.

Существенным является то, что в условиях текущей ситуации сложно спрогнозировать такие показатели, как уровень спроса, доходность проекта и т.п.

Принимая во внимание все вышесказанное, Оценщик пришел к выводу, что применение доходного подхода в данном случае некорректно. В связи с чем, определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода не проводилось.

### 12.2. ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

---

В соответствии с п. 15 ФСО №10, доходный подход может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от использования объекта оценки могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

Таким образом, источником данных для прогнозирования доходов и расходов могут служить:

- исторические показатели хозяйственной деятельности оцениваемого объекта;
- среднерыночные показатели хозяйственной деятельности для идентичных объектов или объектов подобного типа;
- показатели, представленные в бизнес-плане или технико-экономическом обосновании.

Использование в расчетах среднерыночных показателей хозяйственной деятельности объектов, подобных рассматриваемому движимому имуществу, связанной с их арендой крайне затруднительно, что обусловлено отсутствием подобной информации в открытом доступе.

Часть рассматриваемого движимого имущества имеет историю хозяйственной деятельности в области аренды, следовательно, имеют место фактические экономические показатели аренды (доходы, расходы), которые могут послужить основой для расчетов. Однако расчет будущих денежных потоков в данном случае должен производиться на основе ставок аренды, соответствующих рыночной ситуации. В то же время у Оценщика отсутствует возможность проверить, являются ли обозначенные в договорах ставки аренды рыночными в силу закрытости рынка аренды подобных объектов.

Часть рассматриваемого движимого имущества не имеет историю хозяйственной деятельности в области аренды, следовательно, фактические экономические показатели (доходы, расходы), которые могут послужить основой для расчетов, отсутствуют.

Рассматриваемое движимое имущество имеет историю хозяйственной деятельности, связанной с его непосредственным использованием, однако рассматриваемые объекты способны генерировать доходы только при использовании в комплексе с прочими активами (здания, сооружения, машины и оборудование, оборотные фонды, нематериальные активы), при этом корректно выделить часть приносимого комплексом дохода, приходящегося именно на рассматриваемый объект, не представляется возможным, поскольку для этого потребовалось бы определение стоимости всех прочих активов, по которым Оценщик не обладает достаточными сведениями. Таким образом, использование исторических показателей хозяйственной деятельности оцениваемых объектов не представляется возможным.

Таким образом, доходный подход для расчета рыночной стоимости движимого имущества в настоящем Отчете не применяется.

## 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 13.1. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

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

Согласно п. 14 ФСО № 3, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

### 13.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества по состоянию на дату оценки составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

619 431 000 рублей

(Шестьсот девятнадцать миллионов четыреста тридцать одна тысяча) рублей,

с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 18%) —

705 277 860 рубль

(Семьсот пять миллионов двести семьдесят семь тысяч восемьсот шестьдесят) рублей<sup>28</sup>.

Таблица 63. Попозиционная разбивка Объекта оценки в части недвижимого имущества

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:103, общая площадь 485000 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, р-н Емельяновский, Шуваевский сельский совет, 20-й км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №31	69 390 000,0	69 390 000,0
2.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:111, общая площадь 92174 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 28, "А"	13 187 000,0	13 187 000,0
3.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:112, общая площадь 50638 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона) участок №28, "Б"	7 245 000,0	7 245 000,0
4.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:114, общая площадь 48 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "А"	7 000,0	7 000,0
5.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:115, общая площадь 44 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "Б"	6 000,0	6 000,0
6.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:116, общая площадь 63 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "В"	9 000,0	9 000,0

<sup>28</sup> согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
7.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:117, общая площадь 59 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "Г"	8 000,0	8 000,0
8.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:118, общая площадь 219930 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "Д"	31 465 000,0	31 465 000,0
9.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:119, общая площадь 44604 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "Е"	6 381 000,0	6 381 000,0
10.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:120, общая площадь 35312 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "Ж"	5 052 000,0	5 052 000,0
11.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:121, общая площадь 21367 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок №21, "З"	3 057 000,0	3 057 000,0
12.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:123, общая площадь 44 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "К"	6 000,0	6 000,0
13.	Земельный участок, кадастровый номер 24:11:0260104:124, общая площадь 64 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта (правая сторона), участок № 21, "Л"	9 000,0	9 000,0
14.	Здание, ЗРУ - 10 РП- 220, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:148, общая площадь 71,8 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 20 б	135 000,0	159 300,0
15.	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:149, общая площадь 563,3 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 20	1 057 000,0	1 247 260,0
16.	Здание, РП - 220, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:150, общая площадь 71,5 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 20а	134 000,0	158 120,0
17.	Сооружение - ОРУ - 220, назначение: нежилое, площадь застройки 149,6 кв.м., кадастровый номер 24:11:0260104:151, общая площадь 149,6 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, сооружение 20г	3 723 000,0	4 393 140,0
18.	Здание, ГПП - 2 (ОПУ-1), назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:152, общая площадь 212,9 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Крайняя, стр. 18а	400 000,0	472 000,0
19.	Сооружение, отвальное хозяйство - участок захоронения промышленных отходов, назначение: нежилое, кадастровый номер 24:11:0260104:154, общая площадь 51732,5 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, соор.1	16 977 000,00	20 032 860,0
20.	Сооружение, склад мазута, площадь застройки 425 кв.м., кадастровый номер 24:11:0000000:1699, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, участок 21 "Ж", строение №2	798 000,0	941 640,0
21.	Сооружение, воздушная ЛЭП высокого напряжения, назначение: нежилое, протяженность 20200 м, кадастровый номер 24:11:0000000:1871, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта от РП-220 до п/ст Ново- Красноярской №152	127 959 000,00	150 991 620,0

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
22.	Здание станции нейтрализации, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 24:11:0000000:1979, общая площадь 1619,4 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км Енисейского тракта, ул. Румянцева, стр.4е	3 039 000,0	3 586 020,0
23.	Сооружение, нежилое здание, площадь застройки 31120,1 кв.м., кадастровый номер 24:11:0000000:1982, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, участок №26, строение № 8	58 400 000,0	68 912 000,0
24.	Здание, назначение: нежилое, этажность: 4, кадастровый номер 24:11:0000000:1984, общая площадь 6093 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, стр. 6	11 434 000,0	13 492 120,0
25.	Сооружение, производственный корпус стального литья, площадь застройки 128230 кв.м., кадастровый номер 24:11:0000000:1988, общая площадь не опр. кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский район, 20 км Енисейского тракта, стр. 6	240 634 000,0	283 948 120,0
26.	Здание, временная котельная, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 24:11:0000000:8964, общая площадь 504,6 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20 км. Енисейского тракта, ул. Северная, стр. 15	947 000,0	1 117 460,0
27.	Здание, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 24:11:0000000:8965, общая площадь 577,4 кв.м., адрес (местоположение): Красноярский край, Емельяновский р-н, 20-й км Енисейского тракта, ул. Крайняя, строение 18	1 084 000,0	1 279 120,0
28.	Сооружение, объект незавершенного строительства, степень готовности 89%, кадастровый номер 24:11:0000000:15494, общая площадь 1803,9 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Красноярский край, Емельяновский район, Шуваевский сельсовет, 20 км. Енисейского тракта, участок 21 "Ж", строен.№1	3 385 000,0	3 994 300,0
29.	Земельный участок, кадастровый номер 19:11:040140:2, общая площадь 12016 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 140	1 971 000	1 971 000
30.	Земельный участок, кадастровый номер 19:11:040140:21, общая площадь 39054 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с. Туим, ул. Кирова, 142Б	4 711 000	4 711 000
31.	Здание, склад ОМТС, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:28, общая площадь 2943,4 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, р-н Ширинский, с Туим, ул Кирова, д 140	5 819 000	6 866 420
32.	Здание, проходная, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:29, общая площадь 5,2 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский р-н, с Туим, ул. Кирова, д 140	10 000	11 800
33.	Здание, подстанция, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:30, общая площадь 56,1 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, р-н Ширинский, с Туим, ул Кирова, д 140	111 000	130 980
34.	Здание, склад масел и кислот, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый номер 19:11:040140:31, общая площадь 1064,8 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский р-н, с Туим, ул Кирова, д 142Б	430 000	507 400
35.	Здание трансформаторной, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:50, общая площадь 70,2 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с.Туим, ул.Кирова, д.142Б, Литера В4	28 000	33 040
36.	Здание трансформаторной, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:51, общая площадь 70,8 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с.Туим, ул.Кирова, д.142Б, Литера В5	29 000	34 220
37.	Здание, склад, назначение: нежилое, кадастровый номер 19:11:040140:53, общая площадь 199,4 кв.м., адрес (местоположение): Республика Хакасия, Ширинский район, с.Туим, ул.Кирова, д.140, Литера Б	394 000	464 920
	Итого недвижимое имущество	619 431 000	705 277 860

### 13.3. ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

В настоящем Отчете стоимость часть движимого имущества определялась в рамках только затратного подхода об оценке, часть — только сравнительного подхода об оценке, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости принимается результат, определенный в рамках соответствующего подхода.

Расчет рыночной стоимости некоторых объектов движимого имущества проводился с использованием затратного и сравнительного подхода. Следовательно, требуется согласование полученных результатов.

#### ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Промежуточные результаты оценки, полученные с применением различных подходов, использованных в Отчете, представлены в таблице.

Согласно п. 25 ФСО №1, существенным признается такое отличие стоимостей по подходам, при котором результат, полученный при применении одного подхода, находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода.

На основе имеющегося опыта проведения оценки с учетом таких факторов, как полнота исходных данных, использование при проведении расчетов допущений, а также степень развития рынка и уровень ликвидности актива, Оценщиком были определены диапазоны стоимостей по подходам на уровне 20%. Результаты сведены в таблице.

Таблица 64. Результаты оценки транспорта, полученные различными подходами

Инв. №	Марка, модель	Стоимость, полученная затратным подходом, без учета НДС, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Расхождение результатов, %
293	Автомобиль бортовой на шасси Урал 4320-1951-40, с краном манипулятором ИМ-240	1 732 773	1 204 942	44%
414	Экскаватор гусеничный Caterpillar, модель CAT-385C FS	30 908 445	21 421 846	44%

Таблица 65. Результаты оценки объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2», полученные различными подходами

№ п/п	Марка, модель	Стоимость, полученная затратным подходом, без учета НДС, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Расхождение результатов, %
1	Трансформатор ТРДН 63000/220/35 №1	43 197 000	47 489 340	10%
2	Трансформатор ТРДН 63000/220/35 №2	43 197 000	47 489 340	10%
8	Трансформатор ТРДЦН 63000/220/10 №3	41 962 800	44 453 898	6%
10	Трансформатор ТРДЦН 63000/220/10 №4	41 962 800	44 453 898	6%

Согласно п. 25 ФСО №1, при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.

#### ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для получения итоговой величины рыночной стоимости Оценщик использовал следующую формулу, позволяющую учесть результаты всех использованных при проведении оценки подходов, а также качество результатов, полученных разными подходами, через определение средневзвешенной величины стоимости:

$$C = K_3 \times C_3 + K_C \times C_C,$$

где:

$C$  — итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, руб.;

$K_3, K_C$  — весовые коэффициенты, характеризующие степень адекватности затратного и сравнительного подходов, соответственно (в долях единицы, их сумма должна быть равна 1);

$C_3, C_C$  — стоимости, полученные затратным и сравнительным подходами, соответственно, руб.

Поскольку в данном случае определялась рыночная стоимость, при проведении согласования учитываются следующие критерии качества полученных по подходам результатов:

- возможность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца на рассматриваемом рынке;
- тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ в рамках подхода;
- способность подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка;
- способность подхода учитывать специфические ценообразующие факторы.

## АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ПРИМЕНЕННЫХ ПОДХОДОВ

Главное преимущество затратного подхода состоит в том, что он дает достаточно достоверную оценку, основываясь на затратах на приобретение, воспроизводство (замещение). Общим недостатком затратного подхода является вероятность ошибки в определении величин физического износа, функционального и экономического устареваний объектов со значительным возрастом и находящихся в пригодном к эксплуатации состоянии, в связи с нетипичным характером эксплуатации или в связи с проведенными ремонтами.

Определение затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) осуществлялось на основании достоверных данных изготовителей и их поставщиков. Однако объекты характеризуются значительным возрастом, что обуславливает вероятность ошибки в определении скидок на переход на вторичный рынок, функционального и экономического устареваний.

Сравнительный подход дает наиболее достоверные результаты при оценке объектов, которые широко представлены на вторичном рынке. Недостатком данного подхода является сложность проверки технического состояния и комплектации представленных к продаже объектов-аналогов.

Информация о ценах на объекты-аналоги обладает высокой степенью корректности, поскольку рассматривались идентичные объекты, дата предложений близка к дате оценки. Однако проверка информации о техническом состоянии объектов-аналогов затруднительна. Также следует отметить крайне малое количество предложений о продаже, обнаруженное в свободном доступе.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Учитывая преимущества и недостатки примененных подходов, а также степень расхождения промежуточных результатов оценки, при согласовании Оценщик назначил следующие веса подходам:

- затратный подход — 0,4;
- сравнительный подход — 0,6.



В случае расхождения результатов, полученных в рамках затратного и сравнительного подходов более чем на 20% (существенное расхождение), Оценщик считает целесообразным установить следующие весовые коэффициенты применяемых подходов:

- затратный подход — 0;
- сравнительный подход — 1.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице далее. Согласно п. 14 ФСО №3, допускается округление итоговой величины стоимости по математическим правилам округления.

Таблица 66. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2»

№	Наименование	Кол-во	Стоимость, полученная затратным подходом, с учетом затрат на демонтаж, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС (18%), руб.
1	Аккумулятор СК-6	1	15 557	1,0	не рассчитывался	-	15 557	16 000	18 880
2	Аккумуляторная на батареях СК-6 (ОПУ-1)	1	15 557	1,0	не рассчитывался	-	15 557	16 000	18 880
3	Выключатель масляный МГУ-20 с разъединителем РНДЗ-10-1000 (ЗРУ-10 кВ)	1	1 405 137	1,0	не рассчитывался	-	1 405 137	1 400 000	1 652 000
4	Выключатель масляный МГУ-20 с разъединителем РНДЗ-10-1000 (ЗРУ-10 кВ)	1	1 405 137	1,0	не рассчитывался	-	1 405 137	1 400 000	1 652 000
5	Выпрямительное устройства ВАЗП-380/260-40/60 щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	109 350	1,0	не рассчитывался	-	109 350	110 000	129 800
6	Выпрямительное устройства ВАЗП-380/260-40/60 щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	109 350	1,0	не рассчитывался	-	109 350	110 000	129 800
7	Комплект распред. устройство РП-3	1	133 984	1,0	не рассчитывался	-	133 984	130 000	153 400
8	<b>Оборудование ОРУ 220кВ:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
8,1	Разъединитель РНДЗ-2-220-1000 (ОРУ-220кВ)	2	390 781	1,0	не рассчитывался	-	390 781	390 000	460 200
8,2	Короткозамыкатель КЗ-220	2	241 820	1,0	не рассчитывался	-	241 820	240 000	283 200
8,3	Разрядник РВС-220	6	215 045	1,0	не рассчитывался	-	215 045	220 000	259 600
8,4	Отделитель ОД-220	2	396 445	1,0	не рассчитывался	-	396 445	400 000	472 000
8,5	Трансформатор ТМ-400/10/0,4 (ОРУ-220кВ) (ТСН-1)	1	94 134	1,0	не рассчитывался	-	94 134	94 000	110 920
9	Оборудование ОРУ 35кВ	1	816 113	1,0	не рассчитывался	-	816 113	820 000	967 600
10	Панель автоматики ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	24 726	1,0	не рассчитывался	-	24 726	25 000	29 500

Таблица 66. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2»

№	Наименование	Кол-во	Стоимость, полученная затратным подходом, с учетом затрат на демонтаж, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС (18%), руб.
11	Панель автоматики ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	24 726	1,0	не рассчитывался	-	24 726	25 000	29 500
12	Панель автоматики и выходные реле 1В-3Т, 4Т трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	140 100	1,0	не рассчитывался	-	140 100	140 000	165 200
13	Панель автоматики и выходные реле 1В-3Т, 4Т трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	140 100	1,0	не рассчитывался	-	140 100	140 000	165 200
14	Панель автоматики и выходных реле защит В-1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	140 100	1,0	не рассчитывался	-	140 100	140 000	165 200
15	Панель автоматики и выходных реле защит В-1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	140 100	1,0	не рассчитывался	-	140 100	140 000	165 200
16	Панель автоматики и защиты секционных выключателей (ОПУ-1)	1	25 981	1,0	не рассчитывался	-	25 981	26 000	30 680
17	Панель ввода щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	18 199	1,0	не рассчитывался	-	18 199	18 000	21 240
18	Панель ввода щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	18 199	1,0	не рассчитывался	-	18 199	18 000	21 240
19	Панель ввода щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	18 199	1,0	не рассчитывался	-	18 199	18 000	21 240
20	Панель защиты ввода 1В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	28 491	1,0	не рассчитывался	-	28 491	28 000	33 040
21	Панель защиты ввода 1В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	28 491	1,0	не рассчитывался	-	28 491	28 000	33 040
22	Панель защиты ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	28 491	1,0	не рассчитывался	-	28 491	28 000	33 040
23	Панель защиты ввода 2В трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	28 491	1,0	не рассчитывался	-	28 491	28 000	33 040
24	Панель защиты и автоматики трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	28 491	1,0	не рассчитывался	-	28 491	28 000	33 040
25	Панель защиты и автоматики трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	28 491	1,0	не рассчитывался	-	28 491	28 000	33 040
26	Панель защиты трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	28 491	1,0	не рассчитывался	-	28 491	28 000	33 040
27	Панель защиты трансформатора 1Т и 2Т (ОПУ-1)	1	28 491	1,0	не рассчитывался	-	28 491	28 000	33 040
28	Панель защиты трансформатора 3Т и 4Т (ОПУ-1)	1	28 491	1,0	не рассчитывался	-	28 491	28 000	33 040
29	Панель защиты трансформатора 3Т и 4Т (ОПУ-1)	1	28 491	1,0	не рассчитывался	-	28 491	28 000	33 040
30	Панель оперативных цепей блокировки (ОПУ-1)	1	4 280	1,0	не рассчитывался	-	4 280	4 300	5 074
31	Панель отходящих линий щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	24 726	1,0	не рассчитывался	-	24 726	25 000	29 500

Таблица 66. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2»

№	Наименование	Кол-во	Стоимость, полученная затратным подходом, с учетом затрат на демонтаж, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС (18%), руб.
32	Панель отходящих линий щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	24 726	1,0	не рассчитывался	-	24 726	25 000	29 500
33	Панель отходящих линий щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	24 726	1,0	не рассчитывался	-	24 726	25 000	29 500
34	Панель отходящих линий щита постоянного тока (ОПУ-1)	1	24 726	1,0	не рассчитывался	-	24 726	25 000	29 500
35	Панель охлаждения трансформатора 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	17 698	1,0	не рассчитывался	-	17 698	18 000	21 240
36	Панель охлаждения трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	17 698	1,0	не рассчитывался	-	17 698	18 000	21 240
37	Панель передачи отключающего импульса (ОПУ-1)	1	102 501	1,0	не рассчитывался	-	102 501	100 000	118 000
38	Панель передачи отключающего импульса (ОПУ-1)	1	102 501	1,0	не рассчитывался	-	102 501	100 000	118 000
39	Панель регулирования напряжения трансформатора 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	25 981	1,0	не рассчитывался	-	25 981	26 000	30 680
40	Панель регулирования напряжения трансформатора 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	25 981	1,0	не рассчитывался	-	25 981	26 000	30 680
41	Панель секционной связи щита переменного тока ЩСН (ОПУ-1)	1	102 501	1,0	не рассчитывался	-	102 501	100 000	118 000
42	Панель счётчиков активной и реактивной энергии (ОПУ-1)	1	33 155	1,0	не рассчитывался	-	33 155	33 000	38 940
43	Панель управления секционных выключателей (ОПУ-1)	1	21 588	1,0	не рассчитывался	-	21 588	22 000	25 960
44	Панель управления трансформатором 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	21 588	1,0	не рассчитывался	-	21 588	22 000	25 960
45	Панель управления трансформатором 1Т, 2Т (ОПУ-1)	1	21 588	1,0	не рассчитывался	-	21 588	22 000	25 960
46	Панель управления трансформатором 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	21 588	1,0	не рассчитывался	-	21 588	22 000	25 960
47	Панель управления трансформатором 3Т, 4Т (ОПУ-1)	1	21 588	1,0	не рассчитывался	-	21 588	22 000	25 960
48	Панель центральной сигнализации (ОПУ-1)	1	17 279	1,0	не рассчитывался	-	17 279	17 000	20 060
49	Реактор РБГ-10-1600 (ЗРУ-10 кВ)	1	320 349	1,0	не рассчитывался	-	320 349	320 000	377 600
50	Реактор РБГ-10-1600 (ЗРУ-10 кВ)	1	320 349	1,0	не рассчитывался	-	320 349	320 000	377 600
51	Трансформатор ТРДН 63000/220/35 №1	1	43 197 000	0,4	47 489 340	0,6	45 772 404	46 000 000	54 280 000
52	Трансформатор ТРДН 63000/220/35 №2	1	43 197 000	0,4	47 489 340	0,6	45 772 404	46 000 000	54 280 000
53	Трансформатор ТРДЦН 63000/220/10 №3	1	41 962 800	0,4	44 453 898	0,6	43 457 459	43 000 000	50 740 000
54	Трансформатор ТРДЦН 63000/220/10 №4	1	41 962 800	0,4	44 453 898	0,6	43 457 459	43 000 000	50 740 000

Таблица 66. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2»

№	Наименование	Кол-во	Стоимость, полученная затратным подходом, с учетом затрат на демонтаж, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС (18%), руб.
55	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	141 755	1,0	не рассчитывался	-	141 755	140 000	165 200
56	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	141 755	1,0	не рассчитывался	-	141 755	140 000	165 200
57	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	141 755	1,0	не рассчитывался	-	141 755	140 000	165 200
58	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	141 755	1,0	не рассчитывался	-	141 755	140 000	165 200
59	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	141 755	1,0	не рассчитывался	-	141 755	140 000	165 200
60	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	141 755	1,0	не рассчитывался	-	141 755	140 000	165 200
61	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	141 755	1,0	не рассчитывался	-	141 755	140 000	165 200
62	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	141 755	1,0	не рассчитывался	-	141 755	140 000	165 200
63	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	141 755	1,0	не рассчитывался	-	141 755	140 000	165 200
64	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	141 755	1,0	не рассчитывался	-	141 755	140 000	165 200
65	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	141 755	1,0	не рассчитывался	-	141 755	140 000	165 200
66	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	141 755	1,0	не рассчитывался	-	141 755	140 000	165 200
67	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с масляным выключателем ВКЭ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	141 755	1,0	не рассчитывался	-	141 755	140 000	165 200
68	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с трансформатором напряжения НТМИ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	200 819	1,0	не рассчитывался	-	200 819	200 000	236 000
69	Ячейка КМ-1Ф 10кВ с трансформатором напряжения НТМИ-10 кВ (ЗРУ-10 кВ)	1	200 819	1,0	не рассчитывался	-	200 819	200 000	236 000
70	Ячейка КМ-1Ф с разъединителем (ЗРУ-10 кВ)	1	200 819	1,0	не рассчитывался	-	200 819	200 000	236 000
	Итого:							188 028 300	221 873 394

Таблица 67. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования РП-220»

№	Наименование	Кол-во	Стоимость, полученная затратным подходом, с учетом затрат на демонтаж, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС (18%), руб.
1.	<b>Подстанция 220кВ РП КТМЭ (ПС-№165)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.	Ячейка 220кВ (Д-161)	1	133 984	1	не рассчитывался	-	133 984	130 000	153 400
1.2.	Ячейка 220кВ (Д-162)	1	133 984	1	не рассчитывался	-	133 984	130 000	153 400
1.3.	Ячейка 220кВ (Д-163)	1	133 984	1	не рассчитывался	-	133 984	130 000	153 400
1.4.	Ячейка 220кВ (Д-164)	1	133 984	1	не рассчитывался	-	133 984	130 000	153 400
1.5.	Ячейка 220кВ (ШСВ)	1	133 984	1	не рассчитывался	-	133 984	130 000	153 400
1.6.	Ячейка 220кВ (ОВ)	1	133 984	1	не рассчитывался	-	133 984	130 000	153 400
1.7.	Разъединители 220кВ РНДЗ-2-220/1000 3-х полюсный	16	3 126 250	1	не рассчитывался	-	3 126 250	3 100 000	3 658 000
1.8.	Разъединители 220кВ РНДЗ-16-220/1000 1-а полюсный	21	4 103 204	1	не рассчитывался	-	4 103 204	4 100 000	4 838 000
1.9.1.	Выключатель 220кВ 3-х полюсный масляный У220/2000	1	385 533	1	не рассчитывался	-	385 533	390 000	460 200
1.9.2.	Выключатель 220кВ 3-х полюсный масляный У220/2000	1	385 533	1	не рассчитывался	-	385 533	390 000	460 200
1.9.3.	Выключатель 220кВ 3-х полюсный масляный У220/2000 (Заменен на выключатель 220кВ маломасляный ВМТ220/2000/25 (демонтированный, согласно примечания п. 1.10.2.))	1	385 533	1	не рассчитывался	-	385 533	390 000	460 200
1.10.1.	Выключатель 220кВ маломасляный ВМТ220/2000/25	1	925 280	1	не рассчитывался	-	925 280	930 000	1 097 400
1.10.2.	Выключатель 220кВ маломасляный ВМТ220/2000/25	1	не рассчитывался	-	9 440 959	1	9 440 959	9 400 000	11 092 000
1.11.	Выключатель 220кВ элегазовый баковый со встроенными трансформаторами тика типа ЗАР1DT-245/ЕК	1	не рассчитывался	-	9 440 959	1	9 440 959	9 400 000	11 092 000
1.12.	Отпайка от воздушной линии 220кВ Д-163 до ГПП-2 проводом АС-240	0,4 км.	1 124 727	1	не рассчитывался	-	1 124 727	1 100 000	1 298 000
1.13.	Разрядник 220кВ РВС-220кВ	6	215 045	1	не рассчитывался	-	215 045	220 000	259 600
1.14.	Трансформатор напряжения однофазный НКФ-220	7	1 586 135	1	не рассчитывался	-	1 586 135	1 600 000	1 888 000
1.15.	Заградитель 220кВ ВЗ-100	3	211 513	1	не рассчитывался	-	211 513	210 000	247 800
1.16.	Конденсатор связи СКМ-100/3	6	242 991	1	не рассчитывался	-	242 991	240 000	283 200

Таблица 67. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования РП-220»

№	Наименование	Кол-во	Стоимость, полученная затратным подходом, с учетом затрат на демонтаж, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС (18%), руб.
1.17.	Ошиновка гибкая 220кВ 2*АС-240	1,08 км.	3 036 763	1	не рассчитывался	-	3 036 763	3 000 000	3 540 000
1.18.	Трансформатор тока 220кВ ТФЗМ-220	6	903 685	1	не рассчитывался	-	903 685	900 000	1 062 000
1.19.	Щит постоянного тока (ЩПТ)	2 панели	582 542	1	не рассчитывался	-	582 542	580 000	684 400
1.20.	Щит собственных нужд	2 панели	840 692	1	не рассчитывался	-	840 692	840 000	991 200
1.21.	Аккумуляторная батарея ТБ-350	1	3 633	1	не рассчитывался	-	3 633	3 600	4 248
1.22.	Бак металлический 50 куб.м.	2	372 881	1	не рассчитывался	-	372 881	370 000	436 600
1.23.	Выпрямительное устройство ВАЗП-220	2	218 700	1	не рассчитывался	-	218 700	220 000	259 600
1.24.	Компрессор 2ВУ-1	1	109 492	1	не рассчитывался	-	109 492	110 000	129 800
1.25.	Компрессор АВШ-1.5	1	109 492	1	не рассчитывался	-	109 492	110 000	129 800
1.26.	Компрессор ВШ-1.5 РП-220	1	109 492	1	не рассчитывался	-	109 492	110 000	129 800
1.27.	Компрессор ЭВШ - 0,63/45	1	21 178	1	не рассчитывался	-	21 178	21 000	24 780
1.28.	Осцилограф Н13 РП-220	1	3 390	1	не рассчитывался	-	3 390	3 400	4 012
1.29.	Осцилограф Н313 РП-220	1	3 390	1	не рассчитывался	-	3 390	3 400	4 012
1.30.	Панели управления защиты	36	3 012 285	1	не рассчитывался	-	3 012 285	3 000 000	3 540 000
1.31.	Таль ручная	1	1 012	1	не рассчитывался	-	1 012	1 000	1 180
1.32.	Шкаф металлический	7	11 423	1	не рассчитывался	-	11 423	11 000	12 980
1.33.	Дистиллятор ДЭ-4	1	11 522	1	не рассчитывался	-	11 522	12 000	14 160
1.34.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до компрессора АВШ-1,5	0,095 км	78 952	1	не рассчитывался	-	78 952	79 000	93 220
1.35.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до компрессора 2ВУ-1	0,190 км	157 905	1	не рассчитывался	-	157 905	160 000	188 800
1.36.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до компрессора ВШ-1,5	0,105 км	87 263	1	не рассчитывался	-	87 263	87 000	102 660
1.37.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до шкафов обогрева ОРУ-220кВ	0,28 км	232 701	1	не рассчитывался	-	232 701	230 000	271 400
1.38.	Кабельная линия 0,4кВ от ЩСН до ящиков зажимов ОРУ-220кВ	0,28 км	232 701	1	не рассчитывался	-	232 701	230 000	271 400

Таблица 67. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования РП-220»

№	Наименование	Кол-во	Стоимость, полученная затратным подходом, с учетом затрат на демонтаж, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС (18%), руб.
1.39.	Кабельная линия 0,4кВ от ШСН до ВАЭП-220 №1 и №2	0,08 км	66 486	1	не рассчитывался	-	66 486	66 000	77 880
1.40.	Кабельная линия 0,4кВ от ящиков зажимов ОРУ-220кВ до приводов разъединителей	1,64 км	1 362 966	1	не рассчитывался	-	1 362 966	1 400 000	1 652 000
2.	<b>Подстанция 110 кВ СН РП КТМЭ (ПС-№164)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.	Ячейка высоковольтная 110кВ С-235 2Т	1	205 272	1	не рассчитывался	-	205 272	210 000	247 800
2.2.	Ячейка высоковольтная 110кВ С-226/236 1Т	1	205 272	1	не рассчитывался	-	205 272	210 000	247 800
2.3.	Разъединитель линейный РНДЗ-2-110/1000	2	63 688	1	не рассчитывался	-	63 688	64 000	75 520
2.4.	Разъединитель секционный РНДЗ-16-110/1000	2	46 953	1	не рассчитывался	-	46 953	47 000	55 460
2.5.	Отделитель ЛД-110/1000	2	984 497	1	не рассчитывался	-	984 497	980 000	1 156 400
2.6.	Короткозамыкатель КЗ-110	2	74 470	1	не рассчитывался	-	74 470	74 000	87 320
2.7.	Разрядник 110кВ РВС-110кВ	6	116 595	1	не рассчитывался	-	116 595	120 000	141 600
2.8.	Трансформатор ТМН-2500/110/10 (1Т)	1	не рассчитывался	-	3 287 067	1,0	3 287 067	3 300 000	3 894 000
2.9.	Трансформатор ТМН-2500/110/10 (2Т)	1	не рассчитывался	-	3 287 067	1,0	3 287 067	3 300 000	3 894 000
2.10.	Трансформатор ТМ-630/10/0,4 ТСН-3	1	112 564	1	не рассчитывался	-	112 564	110 000	129 800
2.11.	Трансформатор ТМЗ-63/10/0,4 ТСН-1	1	30 123	1	не рассчитывался	-	30 123	30 000	35 400
2.12.	Трансформатор ТМЗ-63/10/0,4 ТСН-2	1	30 123	1	не рассчитывался	-	30 123	30 000	35 400
2.13.	Трансформатор ТМ-630/10/0,4 ТСН-4	1	112 564	1	не рассчитывался	-	112 564	110 000	129 800
2.14.	Ячейка КРУ К-ХП с масляным выключателем ВМПД-10кВ 630	5	669 920	1	не рассчитывался	-	669 920	670 000	790 600
2.15.	Ячейка КРУ К-ХП с силовым трансформатором ТМЗ-63/10/0,4	2	267 968	1	не рассчитывался	-	267 968	270 000	318 600
2.16.	Ячейка КРУ К-ХП с трансформатором напряжения НАМИТ-10кВ	2	267 968	1	не рассчитывался	-	267 968	270 000	318 600
2.17.	Ячейка КРУ К-ХП с разъединителем РВ-10кВ	1	133 984	1	не рассчитывался	-	133 984	130 000	153 400
2.18.	Кабельные линии 10кВ от яч. 3 до ТСН-3	0,72 км	659 938	1	не рассчитывался	-	659 938	660 000	778 800

Таблица 67. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объектов, входящих в состав «Комплекс смонтированного оборудования РП-220»

№	Наименование	Кол-во	Стоимость, полученная затратным подходом, с учетом затрат на демонтаж, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС (18%), руб.
2.19.	Кабельные линии 10кВ от яч. 4 до ТСН-4	0,72 км	219 979	1	не рассчитывался	-	219 979	220 000	259 600
2.20.	Отпайка от воздушной линии 10кВ фидера ТПГ5-1 опоры №1-7 до яч. 9 ЗРУ-10кВ ПС 110кВ СН РП КТМЭ	0,21 км	94 819	1	не рассчитывался	-	94 819	95 000	112 100
2.21.	Отпайка от опоры ВЛ 110кВ С-235 до линейного разъединителя ЛР С-235 оборудования ПС 110кВ СН РП КТМЭ	0,045 км	80 980	1	не рассчитывался	-	80 980	81 000	95 580
2.22.	Отпайка от опоры ВЛ 110кВ С-226/236 до линейного разъединителя ЛР С-236 оборудования ПС 110кВ СН РП КТМЭ	0,045 км	80 980	1	не рассчитывался	-	80 980	81 000	95 580
	Итого:							54 859 400	64 734 092

Таблица 68. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объектов движимого имущества

№ п/п	Инв. №	Марка, модель	Стоимость, полученная затратным подходом, с учетом затрат на демонтаж, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС (18%), руб.
1	334	Автокран КС-55713-ЗК "Клинцы" на шасси УРАЛ-5557	не рассчитывался	0	2 237 021	1	2 237 021	2 200 000	2 596 000
2	293	Автомобиль бортовой на шасси Урал 4320-1951-40, с краном манипулятором ИМ-240	1 732 773	0	1 204 942	1	1 204 942	1 200 000	1 416 000
3	408	Автокран КС-55729-1В «Галичанин» на шасси КАМАЗ 6540	не рассчитывался	0	3 848 679	1	3 848 679	3 800 000	4 484 000
4	329	Автотопливозаправщик АТЗ-9 на шасси Урал 5557	не рассчитывался	0	1 260 630	1	1 260 630	1 300 000	1 534 000
5	393	Грузовая цистерна 4615-10 (АЦПТ-8,0 94615-10)	740 407	1	не рассчитывался	0	740 407	740 000	873 200
6	392	Бортовой автомобиль Урал 4320 с КМУ ИМ-150 (УСТ54532 D)	не рассчитывался	0	1 097 182	1	1 097 182	1 100 000	1 298 000



Таблица 68. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объектов движимого имущества

№ п/п	Инв. №	Марка, модель	Стоимость, полученная затратным подходом, с учетом затрат на демонтаж, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС (18%), руб.
7	400	Полуприцеп с бортовой платформой, марка НЕФА3 9334-10 (ПП-93344-20-05)	не рассчитывался	0	383 217	1	383 217	380 000	448 400
8	319	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80351720	не рассчитывался	0	562 966	1	562 966	560 000	660 800
9	320	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80359462	не рассчитывался	0	562 966	1	562 966	560 000	660 800
10	321	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80360241	не рассчитывался	0	562 966	1	562 966	560 000	660 800
11	322	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80361563	не рассчитывался	0	562 966	1	562 966	560 000	660 800
12	323	Самосвал КраЗ 65032-0000056-02, двигатель № 80362914	не рассчитывался	0	562 966	1	562 966	560 000	660 800
13	396	Самосвал КРАЗ 65055-0000054-02 шасси А0812666	не рассчитывался	0	562 966	1	562 966	560 000	660 800
14	394	Самосвал КРАЗ 65055-0000054-02 шасси В0812721	не рассчитывался	0	562 966	1	562 966	560 000	660 800
15	397	Самосвал КРАЗ 65055-0000064-02 шасси В0811778	не рассчитывался	0	562 966	1	562 966	560 000	660 800
16	395	Самосвал КРАЗ 65055-0000064-02 шасси В0813936	не рассчитывался	0	562 966	1	562 966	560 000	660 800
17	399	Тягач УРАЛ 44202-0311-41	не рассчитывался	0	830 051	1	830 051	830 000	979 400
18	301	АТС-59Г (артиллерийский тягач средний), 84АН0586 БЛ	не рассчитывался	0	575 820	1	575 820	580 000	684 400
19	406	Погрузчик фронтальный HYUNDAI HL780-7A	не рассчитывался	0	4 029 876	1	4 029 876	4 000 000	4 720 000
20	330	Трактор гусеничный Агромаш-90ТГ 2007А	не рассчитывался	0	630 071	1	630 071	630 000	743 400
21	388	Трактор Т20.01КБР-1	не рассчитывался	0	3 111 414	1	3 111 414	3 100 000	3 658 000
22	371	Трактор трелевочный ТТ-4М-07	не рассчитывался	0	625 402	1	625 402	630 000	743 400
23	414	Экскаватор гусеничный Caterpillar, модель CAT-385C FS	30 908 445	0	21 421 846	1	21 421 846	21 000 000	24 780 000
24	344	Экскаватор гусеничный Hyundai R250LC-7 с гидромолотом	не рассчитывался	0	2 314 716	1	2 314 716	2 300 000	2 714 000

Таблица 68. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объектов движимого имущества

№ п/п	Инв. №	Марка, модель	Стоимость, полученная затратным подходом, с учетом затрат на демонтаж, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Вес подхода при согласовании	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС (18%), руб.
25	407	Экскаватор гусеничный HYUNDAI R250LC-7	не рассчитывался	0	2 714 576	1	2 714 576	2 700 000	3 186 000
26	317	Комплекс смонтированного оборудования ГПП-2	См. таблицу выше					188 028 300	221 873 394
27	328	Комплекс смонтированного оборудования РП-220кВ	См. таблицу выше					54 859 400	64 734 092
		Итого:						294 417 700	347 412 886

#### 13.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости движимого имущества по состоянию на 15.04.2018 составляет:

без учета НДС, с учетом округления по позициям —

294 417 700 (Двести девяносто четыре миллиона четыреста семнадцать тысяч семьсот) рублей,

с учетом НДС (18%) —

347 412 886 (Триста сорок семь миллионов четыреста двенадцать тысяч восемьсот восемьдесят шесть) рублей.

#### 13.5. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

---

## 14. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

---

Я, нижеподписавшийся, настоящим подтверждаю:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

без учета налога на добавленную стоимость (НДС, 18 %) с учетом округления —

913 848 700 (Девятьсот тринадцать миллионов восемьсот сорок восемь тысяч семьсот) рублей,

с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 18 %) —

1 052 690 746 (Один миллиард пятьдесят два миллиона шестьсот девяносто тысяч семьсот сорок шесть) рублей<sup>29</sup>.

Оценщик:

Семаков Дмитрий Николаевич



---

<sup>29</sup> согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС

---

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

---

### 15.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

---

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328.
10. Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (в действующей редакции).

### 15.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

---

1. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 1996 – 2018.
2. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
3. Грибовский С. В., Сивец С. А., Левыкина И. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Маросейка, 2014.
4. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамодаран; Пер. с англ. — 6-е изд. — М.: Альпина Паблшерз, 2010.
5. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
6. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.
7. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров; под ред. М. А. Федотовой. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: КНОРУС, 2010.

8. Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
9. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. — СПб.: МКС, 2000.

### 15.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

---

1. Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера, 2017 г. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода».
2. Сборник рыночных корректировок (СРК-2017) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. — М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016.
3. Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).

