

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО "Инвест Проект"

А.Н. Гурьев_____

27 мая 2022 г.

ОТЧЕТ № Н-2205173

об определении рыночной стоимости имущества,
принадлежащего ООО "ЭНЕРГОРЕСУРС"

Заказчик:

ООО "ЭНЕРГОРЕСУРС"

Исполнитель:

ООО "Инвест Проект"

Дата оценки: 16.05.2022

Дата составления отчета: 27.05.2022

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	10
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
5.1. Порядок проведения, содержание и объем оценочных работ	12
6. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	14
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов	14
6.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	14
6.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.....	15
6.4. Информация о балансовой стоимости Объекта оценки	18
6.5. Фотографии Объекта оценки	19
6.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки.....	20
6.7. Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки	20
6.8. Анализ местоположения Объекта оценки.....	20
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	27
8.1. Анализ влияния общей социально-экономической ситуации в стране по состоянию на январь 2022 г.	27
8.2. Анализ влияния общей политической обстановки в стране по состоянию на март 2022 г.	31
8.3. Социально-экономическое положение Московской области по состоянию на январь – декабрь 2021 г	33
8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	35
8.5. Обзор рынка земельных участков в Московской области.....	37
8.6. Обзор рынка трансформаторных подстанций	40
8.7. Обзор рынка кабельной продукции.....	44
8.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования	51
8.9. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	54
8.10. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	55
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	56

9.1. Этапы проведения оценки	56
9.2. Подходы к оценке.....	56
9.2.1. Затратный подход при оценке недвижимого имущества	56
9.2.2. Сравнительный подход при оценке недвижимого имущества.....	59
9.2.3. Доходный подход при оценке недвижимого имущества.....	61
9.3. Выбор подходов и методов к оценке недвижимого имущества	63
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	66
10.1. Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода	66
10.1.1. Обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках затратного подхода	66
10.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, полученных в рамках затратного подхода	66
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	88
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	91
13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	92
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	93
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	95
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА 103	
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ	110

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	№ Н-2205173
Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)	Договор № Н-2205173 на проведение оценки имущества от 17 мая 2022 г.
Объект оценки и информация, идентифицирующая его	<ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок (категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства с объектами социально-бытового и коммунального обслуживания, кадастровый номер: 50:09:0070103:2027 (ЖХ-000004)); • Здание (назначение: нежилое, кадастровый номер 50:09:0070103:1198 (Трансформаторная подстанция №1, ЖХ-000001)); • Здание (назначение: нежилое, кадастровый номер 50:09:0070103:1201 (Трансформаторная подстанция №2, ЖХ-000002)); • Сооружение (назначение: электропередача, протяженностью 1810 м., кадастровый номер 50:09:0070103:1947 (Электрокабель 10кВ, ЖХ-000007)); • Сооружение (назначение: электропередача, протяженностью 928 м., кадастровый номер 50:09:0070103:1275 (Электрокабель 0.4кВ, ЖХ-000018))
Место нахождения объекта оценки	Московская область, Солнечногорский район, городское поселение Андреевка, рабочий поселок Андреевка
Заказчик оценки	ООО "ЭНЕРГОРЕСУРС" ИНН/КПП 5044090882/504401001 ОГРН 1145044001585, дата присвоения 09.06.2014 Место нахождения: 141551, Московская область, Солнечногорский район, р. п. Андреевка, ул. Жилинская, дом 27, к. 3, помещение 7
Вид права на имущество	Собственность.
Субъект права на имущество	ООО "ЭНЕРГОРЕСУРС" ИНН/КПП 5044090882/504401001 ОГРН 1145044001585, дата присвоения 09.06.2014 Место нахождения: 141551, Московская область, Солнечногорский район, р. п. Андреевка, ул. Жилинская, дом 27, к. 3, помещение 7
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Предполагаемое использование	Реализация объектов оценки
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только для целей, указанных в настоящем отчете. Другие ограничения отсутствуют.
Дата оценки	16 мая 2022 г.
Дата осмотра Объекта оценки	16 мая 2022 г.
Дата составления Отчета	27 мая 2022 г.

Источник информации: Договор № Н-2205173 на проведение оценки имущества от 17 мая 2022 г.

Табл. 1.2

Рыночная стоимость Объекта оценки, полученная при применении различных подходов

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода, руб. (без учета НДС)	Рыночная стоимость Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. (без учета НДС)	Рыночная стоимость Объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. (без учета НДС)
Имущество, в составе согласно Приложению №2 к Договору № Н-2205173 от «17» мая 2022 г	14 138 000	Не применялся	Не применялся

Источник информации: рассчитано ООО "Инвест Проект"

Табл. 1.3

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Показатель	Значение (без учета НДС)	Значение (с учетом НДС)
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	14 138 000	16 914 400
в том числе:		
Земельный участок (категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства с объектами социально-бытового и коммунального обслуживания, кадастровый номер: 50:09:0070103:2027 (ЖХ-000004));	256 000	
Здание (назначение: нежилое, кадастровый номер 50:09:0070103:1198 (Трансформаторная подстанция №1, ЖХ-000001))	1 342 000	3 571 200
Здание (назначение: нежилое, кадастровый номер 50:09:0070103:1201 (Трансформаторная подстанция №2, ЖХ-000002))	1 480 000	3 936 000
Сооружение (назначение: электропередача, протяженностью 1810 м., кадастровый номер 50:09:0070103:1947 (Электрокабель 10кВ, ЖХ-000007))	7 976 000	9 571 200
Сооружение (назначение: электропередача, протяженностью 928 м., кадастровый номер 50:09:0070103:1275 (Электрокабель 0.4кВ, ЖХ-000018))	3 084 000	3 700 800

Источник информации: рассчитано ООО "Инвест Проект"

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
2. Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор
ООО "Инвест Проект"
Гурьев А.Н.

27 мая 2022 г.

Дипломированный оценщик
(диплом ПП № 687580 от 30.06.2004),
член саморегулируемой организации оценщиков
Ассоциации "Русское общество оценщиков"
(номер по реестру 010453 от 17.12.2019),
Маслов Д.И.

27 мая 2022 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

Задание на оценку

Объект оценки	Имущество, в составе согласно Приложению №2 к Договору № Н-2205173 от «17» мая 2022 г
Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации	<ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок (категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства с объектами социально-бытового и коммунального обслуживания, кадастровый номер: 50:09:0070103:2027 (ЖХ-000004)); • Здание (назначение: нежилое, кадастровый номер 50:09:0070103:1198 (Трансформаторная подстанция №1, ЖХ-000001)); • Здание (назначение: нежилое, кадастровый номер 50:09:0070103:1201 (Трансформаторная подстанция №2, ЖХ-000002)); • Сооружение (назначение: электропередача, протяженностью 1810 м., кадастровый номер 50:09:0070103:1947 (Электрокабель 10кВ, ЖХ-000007)); • Сооружение (назначение: электропередача, протяженностью 928 м., кадастровый номер 50:09:0070103:1275 (Электрокабель 0.4кВ, ЖХ-000018))
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Реализация объектов оценки
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	16 мая 2022 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. 2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта. 3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете. 4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете. 5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. 6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. 7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. 8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. 9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности



	<p>ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах вследствие проведения оценки объекта оценки иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</p> <p>11. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.</p> <p>12. Исполнитель и Оценщик освобождаются от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю и (или) Оценщику, вследствие использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика и (или) Исполнителя в процессе оказания услуг по определению стоимости объекта оценки.</p> <p>13. Рыночная стоимость определяется без указания границ интервала оценки (см. раздел 8 пункт 30 ФСО № 7).</p> <p>Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.</p>
--	---

Источник информации: Договор № Н-2205173 на проведение оценки имущества от 17 мая 2022 г.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3.1

Сведения о Заказчике, об оценщике и о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью "ЭНЕРГОРЕСУРС" (ООО "ЭНЕРГОРЕСУРС") ИНН/КПП 5044090882/504401001 ОГРН 1145044001585, дата присвоения 09.06.2014 Место нахождения: 141551, Московская область, Солнечногорский район, р. п. Андреевка, ул. Жилинская, дом 27, корпус 3, помещение 7</p>
<p>Сведения об оценщике</p>	<p>Фамилия, имя, отчество: Маслов Дмитрий Игоревич Адрес местонахождения оценщика: 107207, г. Москва, Щелковское ш., д. 77, стр. 1. Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5. Ассоциация "Русское общество оценщиков" ("РОО"). Номер оценщика в реестре СРО: №010453. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 028195-2 от 18.08.2021 "Оценка движимого имущества". Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 019915-1 от 31.05.2021 "Оценка недвижимого имущества" Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Полис № 022-073-007765/21 от 01.12.2021, ООО "Абсолют Страхование", срок действия с 01.01.2022 по 31.12.2022. Страховая сумма 31 000 000 (Тридцать один миллион рублей 00 копеек). Стаж работы в оценочной деятельности: с 2004 г. Степень участия – 100%. Адрес электронной почты: info@cgir.ru. Номер контактного телефона: 8-495-787-98-24. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1. Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.</p>
<p>Сведения о независимости оценщиков</p>	<p>Настоящим оценщик Маслов Дмитрий Игоревич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Маслов Дмитрий Игоревич 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 Маслов Дмитрий Игоревич 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 об оценке.</p>
<p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью "Инвест Проект" Общество с ограниченной ответственностью "Инвест Проект" Местонахождение: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1. ИНН: 5031064998; КПП 503101001; Р/с 40702810440020010310 в ПАО Сбербанк г. Москвы; к/с 30101810400000000225; БИК 044525225 Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица: Профессиональная ответственность Исполнителя застрахована в страховой компании АО "АльфаСтрахование", страховой полис №0991R/776/90036/21 от 15.06.2021, страховая сумма 1 000 010 000 (Один миллиард десять тысяч) рублей, срок действия полиса с 26.07.2021 по 25.07.2024 включительно.</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица</p>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью "Инвест Проект" подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Общество с ограниченной ответственностью "Инвест Проект" 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 об оценке.</p>



<p>Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени участия в проведении оценки объекта оценки</p>	<p>Для проведения работ по оценке иные организации и специалисты не привлекались.</p>
---	---

Источник информации: копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Основные допущения и ограничительные условия представлены в Разделе 1 настоящего Отчета ("Задание на оценку").

Дополнительные допущения и ограничения:

1. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на Объект оценки, не проводилась.

2. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

3. В соответствии с 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".

4. При проведении оценки Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. При расчетах при помощи Microsoft Excel функция "Задать указанную точность" не использовалась, что обеспечивает большую точность вычислений, однако дает погрешность в визуализации данных.

5. При определении стоимости трансформаторных подстанций (кадастровый номер 50:09:0070103:1198 и 50:09:0070103:1201) Оценщик учитывал стоимость движимого имущества, находящееся в зданиях этих трансформаторных подстанций.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части настоящего отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Законы и нормативные акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки

1. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)".
2. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)".
3. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)".
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)".
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. № 328, года Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)".

Обоснование используемых стандартов оценки

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

Таким образом, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного оцениваемых объектов, выполнен в соответствии со следующими документами:

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

5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)".

6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. № 328, года Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)".

7. Стандарты, применяемые в части, не противоречащей ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с последними изменениями и дополнениями) и ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №10.

8. Методические рекомендации саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации "Русское общество оценщиков".

При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов:

- вся изложенная информация существенна с точки зрения стоимости оцениваемых объектов (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Оцениваемых объектов и подтверждена (принцип обоснованности);
- отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки (принцип достаточности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

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

Итоговая величина стоимости оцениваемых объектов в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

5.1. Порядок проведения, содержание и объем оценочных работ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

1. Заключение Договора на оценку.
2. Запрос от Заказчика необходимой информации об Объекте оценки.
3. Получение от Заказчика документов, необходимых для оценки Объекта.
4. Осмотр Объекта оценки, его фотосъемка.
5. Анализ предоставленной Заказчиком информации.
6. Сбор и анализ рыночной информации.
7. Проведение анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки.
8. Определение применимости каждого из трех подходов к оценке с учетом целей оценки. Выбор подходов и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов.
9. Определение рыночной стоимости Объекта оценки с использованием выбранных подходов.
10. Обобщение результатов определения рыночной стоимости Объекта оценки, полученных с использованием выбранных подходов.



11. Оформление Отчета об оценке.

6. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является имущество, принадлежащее ООО "ЭНЕРГОРЕСУРС", в составе:

- Земельный участок (категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства с объектами социально-бытового и коммунального обслуживания, кадастровый номер: 50:09:0070103:2027 (ЖХ-000004));
- Здание (назначение: нежилое, кадастровый номер 50:09:0070103:1198 (Трансформаторная подстанция №1, ЖХ-000001));
- Здание (назначение: нежилое, кадастровый номер 50:09:0070103:1201 (Трансформаторная подстанция №2, ЖХ-000002));
- Сооружение (назначение: электропередача, протяженностью 1810 м., кадастровый номер 50:09:0070103:1947 (Электрокабель 10кВ, ЖХ-000007));
- Сооружение (назначение: электропередача, протяженностью 928 м., кадастровый номер 50:09:0070103:1275 (Электрокабель 0.4кВ, ЖХ-000018)).

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

Проведение анализа и расчетов прежде всего основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных оценщика и собственным опытом оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. Приложение 5. Копии документов, предоставленных Заказчиком оценки);
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе "Приложение 1. Список использованных источников");
- справочная литература (полный перечень см. в разделе "Приложение 1. Список использованных источников");
- методическая литература (полный перечень см. в разделе "Приложение 1. Список использованных источников");
- Интернет-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Табл. 6.1

Перечень копий документов, предоставленных Заказчиком оценки

№ поз.	Вид документации/Наименование документа
1	Справка о балансовой стоимости
2	Свидетельства о государственной регистрации права от 14.05.2015 г. в количестве 3 шт.
3	Свидетельства о государственной регистрации права от 31.08.2015 г. в количестве 2 шт.
4	Справка ООО "ЭНЕРГОРЕСУРС" б/н от 23.05.2022 г.

Источник информации: данные, представленные Заказчиком

6.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно данным, представленным Заказчиком, объект оценки – имущество, принадлежащее на праве собственности ООО "ЭНЕРГОРЕСУРС". Ограничения и обременения по состоянию на дату оценки отсутствуют.

Согласно Свидетельствам о государственной регистрации права и данным, представленным Заказчиком, на оцениваемые объекты обременений не зарегистрировано.

Табл. 6.2

Данные о правообладателе

Полное и сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭНЕРГОРЕСУРС" (ООО "ЭНЕРГОРЕСУРС")
Основной государственный регистрационный номер	1145044001585
Дата государственной регистрации	09.06.2014 г.
Юридический адрес	141551, Московская область, Солнечногорский район, р. п. Андреевка, ул. Жилинская, дом 27, корпус 3, помещение 7

Источник информации: данные, представленные Заказчиком

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

Далее представлено описание земельного участка и объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки.

Табл. 6.3

Количественные и качественные характеристики земельного участка, входящего в состав Объекта оценки

Показатель	Значение
Кадастровый номер	50:09:0070103:2027
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, р.п. Андреевка
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
Рельеф, форма	Рельеф - ровный, форма - правильная, прямоугольная
Общая площадь, кв. м	145,0
Наличие (отсутствие) коммуникаций	-
электроснабжение	Есть
газоснабжение	Нет
Водоснабжение и водоотведение	Нет
Кадастровая стоимость, руб.	264 862,8
Кадастровая стоимость, руб. за кв. м	1 826,6

Источник информации: данные, представленные Заказчиком, данные Росреестра, <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Табл. 6.4

Количественные и качественные характеристики зданий, входящих в состав Объекта оценки

Наименование показателя	Значение	Значение
Наименование объекта недвижимости	Трансформаторная подстанция (ТП-1331) с двумя трансформаторами ТМГ11-630/10-У1 10/0,4кВ	Трансформаторная подстанция (ТП-2906) с двумя трансформаторами ТМГ11-1250/10-У1 10/0,4кВ
Местоположение объекта оценки	Московская область, Солнечногорский район, городское поселение Андреевка, рабочий поселок Андреевка, улица Жилинская, дом 27, строение 3	Московская область, Солнечногорский район, городское поселение Андреевка, рабочий поселок Андреевка, улица Жилинская, дом 27, строение 3
Кадастровый (или условный) номер	50:09:0070103:1198	50:09:0070103:1201
Общая площадь объекта оценки, кв. м	23,60	23,60
Тип объекта оценки	ОСЗ	ОСЗ
Функциональное назначение	Нежилое (трансформаторная подстанция)	Нежилое (трансформаторная подстанция)
Текущее использование	В соответствии с функциональным назначением	В соответствии с функциональным назначением
Характеристика конструктивных элементов		
Фундамент	Бетонный	Бетонный

Наименование показателя	Значение	Значение
Перекрытия	Железобетонные	Железобетонные
Стены	Бетонные	Бетонные
Кровля	Плоская	Плоская
Полы	Бетонные	Бетонные
Состав площадей		
Этажность здания	1 этаж, в том числе подземных 0	1 этаж, в том числе подземных 0
Строительный объем здания, куб. м.	69 ¹	69 ¹
Год постройки объекта	2014	2014
Площадь застройки, кв. м.	н/д	н/д
Высота этажа, м.	н/д	н/д
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Техническое состояние внутренних помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состав и наличие коммуникаций		
Наличие электроснабжения	Есть	Есть
Наличие водоснабжения	Нет	Нет
Наличие отопления	Нет	Нет
Наличие канализации	Нет	Нет
Кадастровая стоимость в соответствии с данными Публичной кадастровой карты ² по состоянию на дату оценки, руб.	241 958,18	241 958,18
Удельный показатель кадастровой стоимости по состоянию на дату оценки, руб./кв. м (Кадастровая стоимость, руб. / общую площадь земельного участка, кв. м)	10 252,47	10 252,47
Состав движимого имущества, входящего в состав объекта	Трансформатор ТМГ11-630/10-У1 10/0,4кВ 2 шт. Ячейка РУ-10 кВ КСО-399М-13Н-630 2 шт. Ячейка РУ-10 кВ КСО-399М-03-630 2 шт. Ячейка РУ-10 кВ КСО-399М-04-630 2 шт. Ячейка РУ-10 кВ КСО-399М-02Н-630 1 шт. Прибор учета Меркурий 230 ART2-00 PQCSIGDN 2 шт. Ячейка РУ-0,4 кВ шкаф НН 6 шт. Трансформатор тока Т-0,66М УЗ 1000/5 6 шт.	Трансформатор ТМГ11-1250/10-У1 10/0,4кВ 2 шт. Ячейка РУ-10 кВ КСО-399М-13Н-630 2 шт. Ячейка РУ-10 кВ КСО-399М-03-630 2 шт. Ячейка РУ-10 кВ КСО-399М-04-630 2 шт. Ячейка РУ-10 кВ КСО-399М-02Н-630 1 шт. Прибор учета Меркурий 230 ART2-00 PQCSIGDN 2 шт. Ячейка РУ-0,4 кВ шкаф НН 6 шт. Трансформатор тока ТШП-0,66М УЗ 2500/5 6 шт.

Источник информации: данные, представленные Заказчиком, данные Росреестра, <https://pkk.rosreestr.ru/>, данные визуального осмотра

Табл. 6.5

Количественные и качественные характеристики сооружений, входящих в состав Объекта оценки

Наименование показателя	Значение	Значение
Наименование объекта недвижимости	Электропередача (кабельные линии 10 кВ)	Электропередача (кабельные линии 0,4 кВ)
Местоположение объекта оценки	Московская область, Солнечногорский район, г.п. п. Андреевка, р.п. Андреевка, ул. Жилинская, дом 27, корп.4	Московская область, Солнечногорский район, г.п. п. Андреевка, р.п. Андреевка, ул. Жилинская, дом 27, корп.4
Кадастровый (или условный) номер	50:09:0070103:1947	50:09:0070103:1275
Общая протяженность, м	1810,00	928,00
Тип объекта оценки	Сооружение	Сооружение
Функциональное назначение	Электропередача	Электропередача
Текущее использование	В соответствии с функциональным назначением	В соответствии с функциональным назначением

1 Строительный объем здания определен по формуле: $V = S_{общ} \times h / K_{толщ.стен}$, где $S_{общ}$ - общая площадь здания (23,6 кв. м), h - высота потолков (принята равной 2,7 м (принят равным высоте потолка по данным источника: <http://tver-energo.com/Katalog/Proekt%20630%20kVA.pdf>), $K_{толщ.стен}$ - коэффициент толщины стен (определен на основании статьи авт. Бойко А.Ю. и Стабровская К.Ю. "Непродажная площадь", принят равным 0,93 (для производственных зданий (наиболее близкий по функциональному назначению)).

2 Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Наименование показателя	Значение	Значение
Характеристика конструктивных элементов		
Марка, сечение	АСБ 3х150 (2 кабеля) напряжением 10кВ	ВББШв, АПвзББШп (более подробное описание характеристик кабельной линии см. в Табл. 6.6)
Способ прокладки	Подземный с устройством траншеи	Подземный с устройством траншеи
Кадастровая стоимость в соответствии с данными Публичной кадастровой карты ³ по состоянию на дату оценки, руб.	1 628 814,93	835 105,11
Удельный показатель кадастровой стоимости по состоянию на дату оценки, руб./кв. м (Кадастровая стоимость, руб. / общую протяженность, м)	899,90	899,90

Источник информации: данные, представленные Заказчиком, данные Росреестра, <https://pkk.rosreestr.ru/>, данные визуального осмотра

Табл. 6.6

Количественные и качественные кабельной линии 0,4 кВ (кадастровый номер 50:09:0070103:1275), входящей в состав Объекта оценки

№ п/п	Марка, сечение, количество кабелей	Протяженность участка, м
1	2 x (АПвзББШп 4x150)	55
2	2 x (АПвзББШп 4x150)	55
3	2 x (АПвзББШп 4x240)	170
4	2 x (АПвзББШп 4x240)	170
5	2 x (АПвзББШп 4x95)	100
6	АПвзББШп 4x70	130
7	2 x (АПвзББШп 4x150)	200
8	2 x (АПвзББШп 4x150)	200
9	ВББШв 4x50	15
10	2 x (АПвзББШп 4x150)	80
11	2 x (АПвзББШп 4x150)	80
12	2 x (АПвзББШп 4x240)	230
13	2 x (АПвзББШп 4x240)	230
14	2 x (АПвзББШп 4x150)	260
15	2 x (АПвзББШп 4x150)	260
16	2 x (АПвзББШп 4x240)	200
17	2 x (АПвзББШп 4x240)	200
18	2 x (АПвзББШп 4x185)	210
19	2 x (АПвзББШп 4x185)	210
20	2 x (АПвзББШп 4x95)	200
21	2 x (АПвзББШп 4x95)	200
22	2 x (АПвзББШп 4x240)	200
23	2 x (АПвзББШп 4x240)	200
24	2 x (АПвзББШп 4x240)	200
25	ВББШв 4x50	15
-	Итого	4070


Источник информации: данные, представленные Заказчиком

³ Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Рис. 6.1

Кадастровый план земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070103:2027

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:09:0070103:2027
Кадастровый квартал:	50:09:0070103
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, р.п. Андреевка
Площадь уточненная:	145 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для жилищного строительства с объектами социально-бытового и коммунального обслуживания
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	264 862,8 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	15.01.2019
дата применения:	01.01.2019



Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru>

6.4. Информация о балансовой стоимости Объекта оценки

Табл. 6.7

Информация о балансовой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Инв. номер	Наименование объекта	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
1	ЖХ-000001	Трансформаторная подстанция №1	14.05.2015	4 908 800,00	3 788 424,82
2	ЖХ-000002	Трансформаторная подстанция №2	14.05.2015	4 908 800,00	3 788 424,82
3	ЖХ-000004	Земельный участок кадастр 50:09:0070103:2027	14.05.2015	100 000,00	100 000,00
4	ЖХ-000007	Электрокабель 10кВ	31.08.2015	9 664 200,00	6 894 255,18
5	ЖХ-000018	Электрокабель 0.4кВ	31.08.2015	7 988 600,00	5 698 914,20

Источник информации: данные, представленные Заказчиком

6.5. Фотографии Объекта оценки

Табл. 6.8

Фотографии объектов, входящих в состав Объекта оценки

Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.

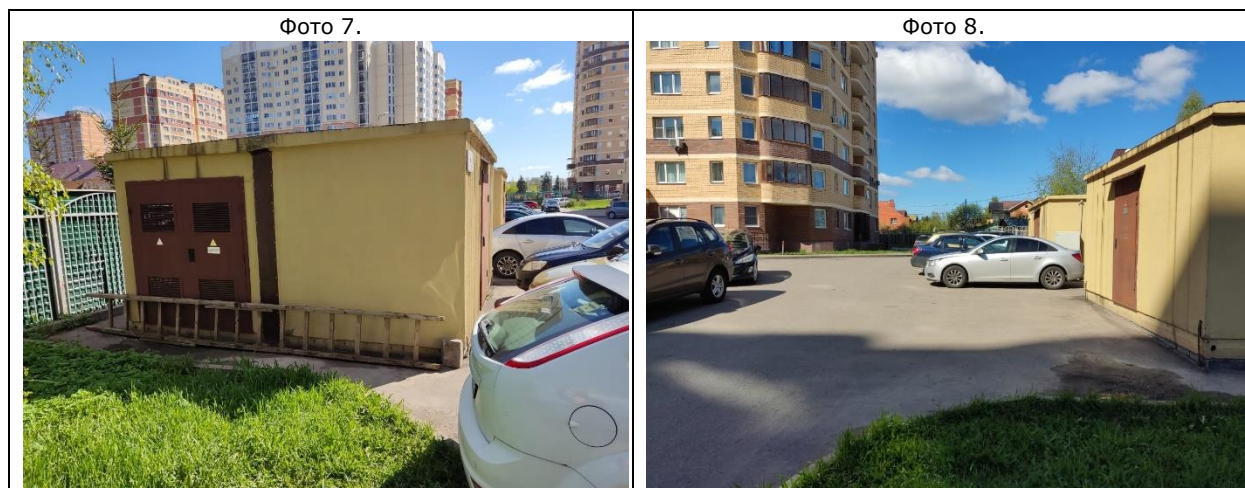


Фото 5.



Фото 6.





Источник информации: данные визуального осмотра

Осмотр кабельных линий не производился, так как они проложены в земле.

6.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

Согласно данным визуального осмотра и данным, представленным Заказчиком, на оцениваемом земельном участке с кадастровым номером 50:09:0070103:2027 располагаются 2 здания трансформаторных подстанций общей площадью 47,2 кв. м. На момент осмотра здания и сооружения, входящие в состав Объекта оценки, используются в соответствии с функциональным назначением.

6.7. Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки

В процессе визуального осмотра Оценщиком было выявлено, что здания трансформаторных подстанций, входящие в состав Объекта оценки, находятся в хорошем техническом состоянии.

Функциональное устаревание заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его полезности. Оценщик не располагает сведениями о функциональном устаревании зданий и сооружений, входящих в состав Объекта оценки.

Экономическое устаревание – это снижение стоимости вследствие негативного влияния внешней среды, экономических или политических факторов. Причины внешнего устаревания – общий упадок района, в котором находится объект, действия Правительства РФ или местной администрации в области налогообложения. Оценщик не располагает сведениями о внешнем устаревании зданий и сооружений, входящих в состав Объекта оценки.

Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, не подвержен физическому износу. Оценщик не располагает сведениями о функциональном и внешнем устаревании земельного участка.

Подробное описание износа и устареваний здания, входящего в состав Объекта оценки, представлено в Разделе 10.1 настоящего Отчета.

6.8. Анализ местоположения Объекта оценки

Объект оценки располагается на территории рабочего поселка Андреевка Солнечногорского района Московской области по адресу: улица Жилинская, вблизи дома № 27 (на территории ЖК "Уютный").

Московская область⁴ – субъект Российской Федерации, входящий в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области – город Москва (не входит в состав области), часть органов административной власти области расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве.

4 https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Область состоит из 52 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального управления область состоит из 60 городских округов.

Солнечногорский район⁵

Солнечногорский район — упразднённая административно-территориальная единица (район) в Московской области и одноимённое бывшее муниципальное образование.

Административный центр — город Солнечногорск.

Население района составляет 146 375 человек (на 2019 год).

В состав Солнечногорского района входит 199 населённых пунктов, в том числе 5 городских поселений и 6 сельских поселений.

Андреевка⁶

Андреевка — рабочий посёлок и административный центр одноимённого территориального управления в городском округе Солнечногорск Московской области России.

Расположен в северо-западной части Московской области, в нескольких км в сторону востока от Пятницкого шоссе, в южной части округа, в 25 км (по прямой) от Солнечногорска. Граничит с Зеленоградом восточной стороной, составляя единую агломерацию.

Градообразующим и ресурсоснабжающим предприятием является АО «НПО Стеклопластик».

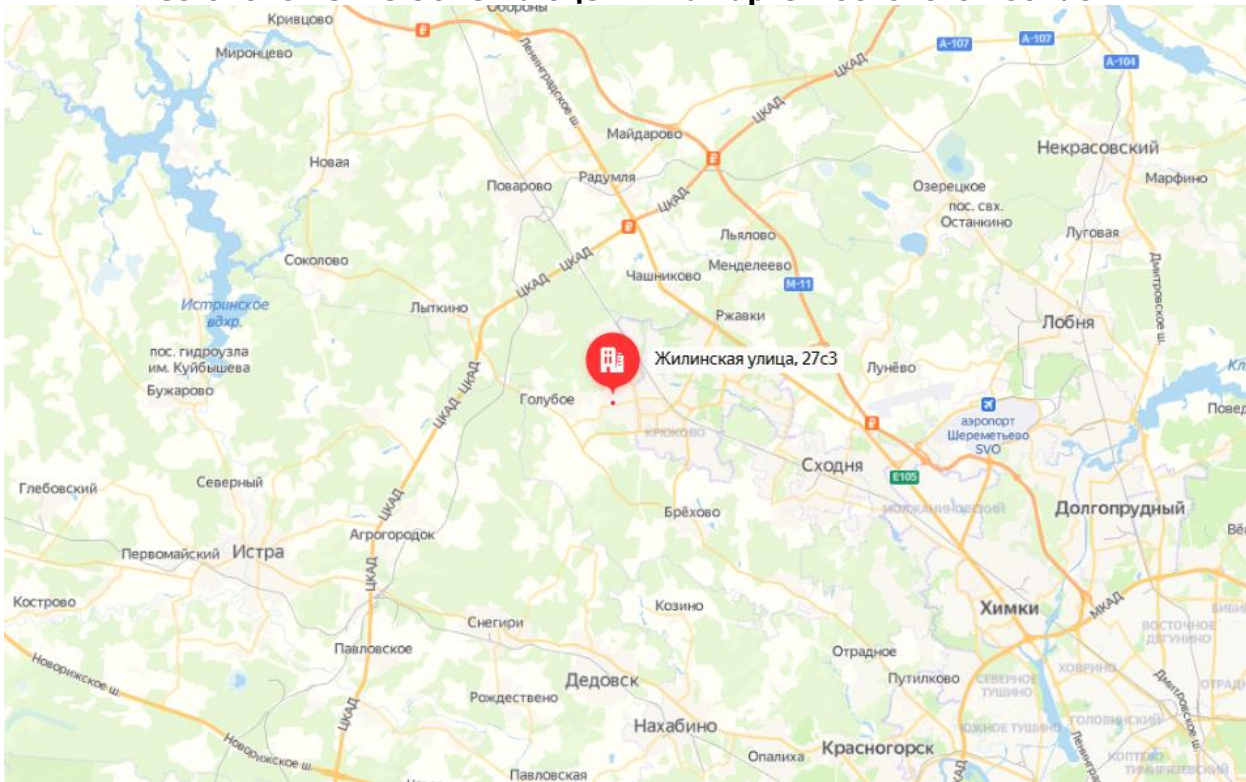
Население р. п. Андреевки составляет 10 623 человек (на 2022 год).

⁵ https://ru.wikipedia.org/wiki/Солнечногорский_район

⁶ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Андреевка_\(Солнечногорский_район\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Андреевка_(Солнечногорский_район))

Рис. 6.2

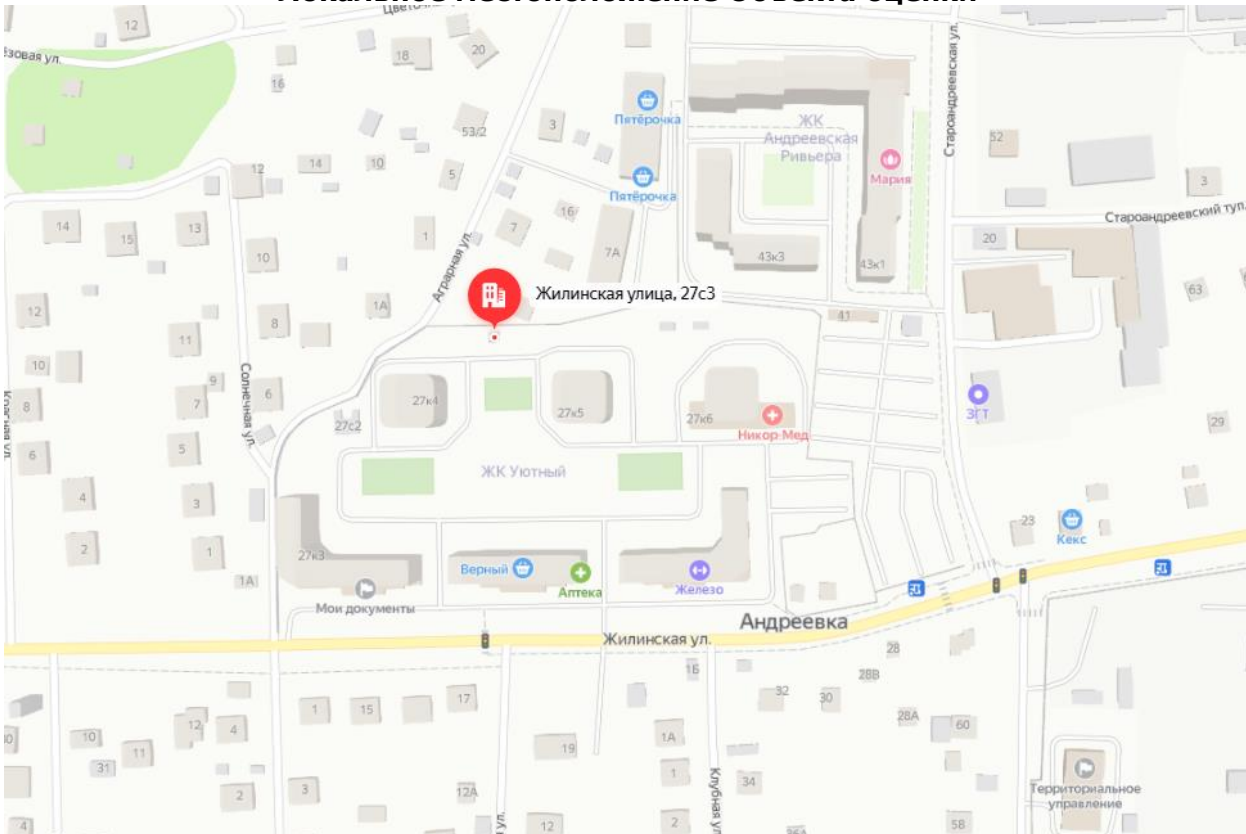
Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 6.3

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Характеристики локального местоположения Объекта оценки

Объект оценки располагается на территории рабочего поселка Андреевка Солнечногорского района Московской области на удалении 29 км от МКАД, ближайшая транспортная магистраль - Пятницкое шоссе. Объект оценки располагается на территории жилого комплекса "Уютный" (многоэтажная жилая застройка). Ближайшее окружение Объекта оценки характеризуется многоэтажной и индивидуальной жилой застройкой.

Объект оценки располагается на второй линии улицы Жилинская. Улица, на которой располагается Объект оценки, характеризуется средним уровнем транспортной интенсивности и пешеходной интенсивности. Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью. Ближайшее окружение Объекта оценки:

- с севера - пустой земельный участок;
- с юга - многоэтажная жилая застройка;
- с запада - многоэтажная жилая застройка;
- с востока - многоэтажная жилая застройка.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования согласно п. 13 – п. 16 ФСО № 7:

«...13. 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.

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов».

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования оцениваемого объекта, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Наиболее эффективное использование определяется в два этапа:

- сначала, для земельного участка как условно незастроенного;
- затем, для земельного участка с существующими улучшениями.

1 ЭТАП. Анализ НЭИ для земельного участка как условно свободного

Под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

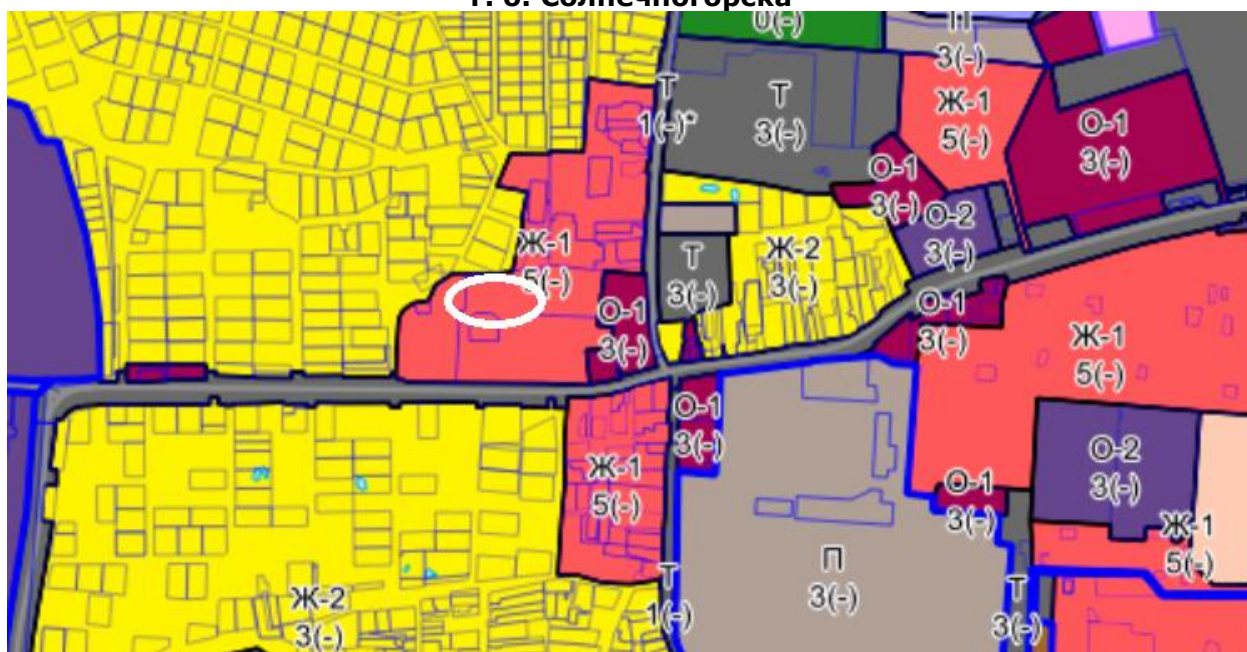
Критерий юридической допустимости

Согласно данным официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии⁷, земельный участок общей площадью 145 кв. м с кадастровым номером 50:09:0070103:2027 относится к категории "Земли населенных пунктов" с разрешенным использованием "Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения".

Согласно карте градостроительного зонирования городского округа Солнечногорск, оцениваемый земельный участок находится в границах зоны Ж-1 (зона многоквартирной жилой застройки).

Рис. 7.1

Оцениваемый земельный участок на карте градостроительного зонирования г. о. Солнечногорска



Источник информации: <http://doc.solreg.ru/180522-1-1.png>

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. о. Солнечногорск (Приложение к Постановлению администрации городского округа Солнечногорск от 28.04.2021 г. № 639), для земельных участков зоны Ж-1 установлены в том числе следующие основные виды разрешенного использования:

- Коммунальное обслуживание;
- Предоставление коммунальных услуг;
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг.

Таким образом, на основании приведенных выше источников юридически допустимым является строительство на земельном участке объектов коммунального обслуживания.

Критерии физической возможности и финансовой состоятельности

Общая площадь оцениваемого земельного участка составляет 145 кв. м.

⁷ <http://pkk5.rosreestr.ru>

Согласно ПЗЗ г. о. Солнечногорск (Приложение к Постановлению администрации городского округа Солнечногорск от 28.04.2021 г. № 639), для земельных участков, предназначенных для коммунального обслуживания, установлена минимальная площадь - 30 кв. м.

Объект оценки располагается на территории рабочего поселка Андреевка Солнечногорского района Московской области на удалении 29 км от МКАД, ближайшая транспортная магистраль - Пятницкое шоссе. Объект оценки располагается на территории жилого комплекса "Уютный" (многоэтажная жилая застройка). Ближайшее окружение Объекта оценки характеризуется многоэтажной и индивидуальной жилой застройкой.

Объект оценки располагается на второй линии улицы Жилинская. Улица, на которой располагается Объект оценки, характеризуется средним уровнем транспортной интенсивности и пешеходной интенсивности. Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью. Ближайшее окружение Объекта оценки:

- с севера - пустой земельный участок;
- с юга - многоэтажная жилая застройка;
- с запада - многоэтажная жилая застройка;
- с востока - многоэтажная жилая застройка.

Таким образом, строительство на земельном участке объектов коммунального обслуживания является физически возможным и финансово состоятельным. Изменение вида разрешенного использования земельного участка потребует дополнительных расходов.

Критерии максимальной продуктивности

Исходя из рассмотрения вышеперечисленных факторов, Оценщиком был выбран максимально эффективный вариант использования земельного участка как условно-свободного – для строительства объектов коммунального обслуживания.

2 ЭТАП. Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наилучшего наиболее эффективного использования объекта как застроенного должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния.

Согласно данным визуального осмотра и данным, представленным Заказчиком, на оцениваемом земельном участке с кадастровым номером 50:09:0070103:2027 располагаются 2 здания трансформаторных подстанций общей площадью 47,2 кв. м.

В процессе визуального осмотра Оценщиком было выявлено, что здания трансформаторных подстанций, входящие в состав Объекта оценки, находятся в хорошем техническом состоянии.

Учитывая текущее состояние зданий, расположенных на оцениваемом земельном участке, Оценщиком был сделан вывод о том, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующими улучшениями является текущее использование.

Проанализировав имеющуюся информацию, а также исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик сделал вывод о том, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки является текущее использование.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Анализ влияния общей социально-экономической ситуации в стране по состоянию на январь 2022 г.⁸

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля).

В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно).

При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре – декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

⁸ Источник информации: данные Минэкономразвития РФ, <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%).

Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

Расходы бюджетной системы за январь – декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь – декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе – декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе – декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Табл. 8.1

Показатели деловой активности

Показатель, в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	4 кв. 2021	4 кв. 2021 / 4 кв. 2019	Дек. 2021	Дек. 2021 / Дек. 2019	Нояб. 2021	Окт. 2021	3 кв. 2021	2 кв. 2021	1 кв. 2021	2020
Экономическая активность												
ВВП	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7
Инвестиции в основной капитал	7,62	4,32	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ⁹	5,0 ⁹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,8
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 ⁹	15,5 ⁹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-

⁹ 11 месяцев 2021 г.

Показатель, в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	4 кв. 2021	4 кв. 2021 / 4 кв. 2019	Дек. 2021	Дек. 2021 / Дек. 2019	Нояб. 2021	Окт. 2021	3 кв. 2021	2 кв. 2021	1 кв. 2021	2020
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	4,8		4,3		4,3		4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8
SA	-		4,3		4,2		4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

8.2. Анализ влияния общей политической обстановки в стране по состоянию на март 2022 г.¹⁰

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, черноземов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье – по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье – по добыче никеля, первое – по производству неона, второе – по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжелую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учетом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию "Северный поток – 1", через Турцию в Европу "Турецкий поток", в КНР "Сила Сибири", заполняется газом и готовится к эксплуатации "Северный поток – 2", планируется газопровод "Сила Сибири – 2". Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, дает огромные возможности экономического развития страны.

Однако эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические "пузыри", основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7–10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.

Все это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. С целью сдерживания экономического развития России начиная с 2014 года Запад односторонне вводит все новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

24 февраля 2022 г. Россия начала "специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма". Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю,

¹⁰ Источник информации: данные СтатРиелт, <https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%B%D0%B8%D0%B7%202022%20%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82.pdf>

арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок.

Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

В минувшие годы российский рынок недвижимости развивался высокими темпами, однако обострившиеся до предела враждебные действия США с целью дестабилизации российской экономики и политической жизни заставляют Россию изменить свое отношение к международному взаимодействию, разделению труда и кооперации.

Считаем, что огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все шансы в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики.

Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечет развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны – восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. С учетом того, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически неоправданным и должен привести либо к снижению цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) с ростом цен на них, что более вероятно. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением США экономической и политической блокады против России, потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Будут приняты экстренные адресные меры

финансового контроля, госрегулирования экономики, стимулирования, помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет в течение ближайших 2–3 лет основой подъема остальных отраслей экономики.

Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры ("первичку" и качественную "вторичку"), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста в 2020–2022 гг. привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты, не исключающим их временного снижения.

8.3. Социально-экономическое положение Московской области по состоянию на январь – декабрь 2021 г.¹¹

Табл. 8.2

Основные экономические и социальные показатели

Наименование показателя	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ¹²¹³		
декабрь 2021 г. в % к ноябрю 2021 г.	119,2	-
январь – декабрь 2021 г. в % к январю – декабрю 2020 г.	117	-
Оборот организаций, млн. руб.	18 058 821,5	111,8 ¹⁴
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн руб.:		
• добыча полезных ископаемых	13 745,6	107,2 ¹³
• обрабатывающие производства	3 804 025,1	126,3 ¹³
• обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	333 939,2	111,4 ¹³
• водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	130 034,6	149,9 ¹³
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
• скот и птица в живом весе, тыс. тонн	329,9	106,0
• молоко, тыс. тонн	707,8	100,4
• яйца, млн штук	145,3	105,7
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
• декабрь 2021 г. в % к ноябрю 2021 г.	100,69	-
• декабрь 2021 г. в % к декабрю 2020 г.	109,76	-
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за ноябрь 2021 г., руб.	64 624,0	116,1
• ноябрь 2021 г. в % к октябрю 2021 г.	101,2	-
• за январь – ноябрь 2021 г.	61 611,9	110,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2021 г., руб.	70 705,3	113,4
• ноябрь 2021 г. в % к октябрю 2021 г.	100,7	-
• за январь – ноябрь 2021 г.	68 766,4	110,7

11 Источники информации: данные МОССТАТ, <https://mosstat.gks.ru/folder/64513?print=1#>

12 Индекс промышленного производства исчисляется 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" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

13 Оперативные данные.

14 Темп роста в фактических ценах.

Наименование показателя	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Уровень зарегистрированной безработицы на конец декабря 2021 г., в процентах	0,6	-
Объем платных услуг, оказанных населению, млн руб.		
• за январь – декабрь 2021 г.	624 164,8	126,5 ¹³
• за декабрь 2021 г.	58 739,7	105,6 ¹²
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности "Строительство", млн руб.	534 955,0	90,6 ¹³
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади ¹⁵	9 215,1	101,9

Источник информации: данные МОССТАТ, <https://mosstat.gks.ru/folder/64513?print=1#>

Индекс промышленного производства в январе – декабре 2021 г. по сравнению с январем – декабрем 2020 г. составил 117,0%, с ноябрем 2021 г. – 119,2%.

Индекс производства по виду экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе – декабре 2021 г. по сравнению с январем – декабрем 2020 г. составил 103,8%, с ноябрем 2021 г. – 76,3%.

Индекс производства по виду экономической деятельности "Обрабатывающие производства" в январе – декабре 2021 г. по сравнению с январем – декабрем 2020 г. составил 118,2%, с ноябрем 2021 г. – 118,9%.

Поголовье крупного рогатого скота на конец декабря 2021 г. в хозяйствах всех категорий по расчетным данным составило 202,5 тыс. голов (из него коров – 97,3 тыс. голов), свиней – 342,1 тыс. голов, овец и коз – 77,5 тыс. голов, птицы – 13105,3 тыс. голов. По сравнению с соответствующей датой 2020 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий снизилось на 2,7%, поголовье свиней – на 0,8%, поголовье овец и коз увеличилось на 3,5%, птицы – на 7,2%.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в декабре 2021 г. составил 84275,5 млн рублей или 93,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в декабре 2021 г. на 36836,6 млн рублей или 70,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в январе – декабре 2021 г. составил 534955,0 млн рублей или 90,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в январе – декабре 2021 г. на 246062,2 млн рублей или 90,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В декабре 2021 г. возведено 57 многоквартирных дома. Населением построено 33 жилых дома, из них 2 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 10128 новых квартир общей площадью жилых помещений 526,2 тыс. квадратных метров (в том числе квартиры в жилых домах, построенные населением, без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства – 31).

Средняя фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых домов (без построенных населением) во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, построенных в декабре 2021 г., составила 59039 рублей (в декабре 2020 г. – 50744 рублей).

Оборот розничной торговли в декабре 2021 г. составил 335,3 млрд рублей или 107,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. В январе – декабре 2021 г. – 3274,2 млрд рублей и 112,0% соответственно.

¹⁵ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

Оборот общественного питания в декабре 2021 г. составил 11,5 млрд рублей или 118,8% (в сопоставимых ценах) к декабрю 2020 г. В январе – декабре 2021 г. – 125,7 млрд рублей или 118,5% соответственно.

8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Согласно Заданию на оценку, Объектом оценки является имущество, принадлежащее ООО "ЭНЕРГОРЕСУРС", в составе:

- Земельный участок (категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства с объектами социально-бытового и коммунального обслуживания, кадастровый номер: 50:09:0070103:2027 (ЖХ-000004));
- Здание (назначение: нежилое, кадастровый номер 50:09:0070103:1198 (Трансформаторная подстанция №1, ЖХ-000001));
- Здание (назначение: нежилое, кадастровый номер 50:09:0070103:1201 (Трансформаторная подстанция №2, ЖХ-000002));
- Сооружение (назначение: электропередача, протяженностью 1810 м., кадастровый номер 50:09:0070103:1947 (Электрокабель 10кВ, ЖХ-000007));
- Сооружение (назначение: электропередача, протяженностью 928 м., кадастровый номер 50:09:0070103:1275 (Электрокабель 0.4кВ, ЖХ-000018)).

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130), недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок земельных участков;
- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

Табл. 8.3

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций

Признак классификации	Виды рынков
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник информации: анализ Оценщика

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости:

1. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости:

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

2. В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход):

- Доходная недвижимость.
- Условно доходная недвижимость.
- Бездоходная недвижимость.

3. В зависимости от степени представленности объектов:

- Уникальные объекты.
- Редкие объекты.
- Широко распространенные объекты.

4. В зависимости от экономической активности регионов:

- Активные рынки недвижимости.
- Пассивные рынки недвижимости.

5. В зависимости от степени готовности:

- Незастроенные земельные участки.
- Готовые объекты.
- Не завершенные строительством объекты.
- Объекты, нуждающиеся в ремонте/реконструкции.

Вывод

Согласно анализу НЭИ (раздел 7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его текущее использование.

Таким образом, объект оценки относится к сегменту рынка трансформаторных подстанций, земельных участков Московской области и силовых кабелей.

Далее представлен обзор рынка трансформаторных подстанций, земельных участков Московской области и силовых кабелей.

8.5. Обзор рынка земельный участков в Московской области¹⁶

Основные тенденции на рынке земельных участков Московской области

Рынок земельных участков в Московской области очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. руб./га до 50 млн руб./га. Цена участка зависит от его категории и подготовленности. Так, земли сельхозназначения предлагаются по 5–15 тыс. рублей за сотку, промышленного назначения — по 10–200 тыс. рублей за сотку в greenfield и по 150–350 тыс. рублей за сотку в индустриальных парках. Участки для дачного строительства продаются по 30–70 тыс. рублей за сотку, но в элитных локациях, например, вдоль Рублевского шоссе их цена на порядок выше — от 700 000 до 1,5 млн рублей за сотку. Например, в некоторых поселках в Раздорах или Барвихе земля под жилые дома будет стоить 30–50 тыс. долларов/сотка.

Говоря о земельном рынке Московской области, можно уверенно констатировать, что спрос на земельные участки ограничен 30-километровой зоной, прилегающей к Москве, и сфокусирован на площадях, пригодных либо под ИЖС (20%), либо под коттеджную застройку (80%). Спрос на участки под офисную или торговую недвижимость минимален — формат торговых центров максимально подвергся переоценке под влиянием коронавируса, несмотря на весь их потенциал капитализации, осталось мало желающих их строить. Офисы же за городом нужны только на МКАД либо локально в городах-спутниках под местный спрос. В отличие от Москвы, где рынок поделен между профессиональными игроками-девелоперами, спрос на землю в Московской области сформирован конечными пользователями, среди которых системных игроков очень мало: буквально по пальцам одной руки можно пересчитать компании, реализовавшие более двух проектов лендевелопмента в МО.

Тем самым, если рынок Москвы демонстрирует высокий уровень зрелости и консолидации, областной рынок только формируется: в последние 10 лет на нем практически отсутствовали профессиональные девелоперы, ввиду низкого спроса этот рынок не был интересен игрокам, сформировавшим высокий уровень компетенций в девелопменте. И если в Москве качественные характеристики продукта — квартир и апартаментов — таковы, что могут составить достойную конкуренцию лучшим мировым аналогам, в Московской области практически не было проектов, сбалансированных относительно требований спроса и продуктового предложения. Однако вследствие пандемии на рынок загородных активов вернулся спрос, а за ним — интерес девелоперов. И хочется думать, что загородный сегмент повторит судьбу московского рынка — то есть также станет аренной для профессиональных игроков, которые способны обеспечить развитие земельных массивов наиболее адекватным образом с учетом требований платежеспособного спроса и потенциала конкретного земельного актива. И как всякий рынок, не достигший зрелости, рынок земли Подмоскovie — это Эльдorado

¹⁶ Источник информации: данные компании Атлант Оценка «Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения Москвы и Московской области по итогам 2020 года», <https://atlant-mos.com/analitika/>

для тех, кто готов заглянуть в будущее. В среднесрочной перспективе там есть возможность апсайдов, которые уже невозможны в Москве.

Сегментация рынка земельных участков Московской области

Согласно статье 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли в РФ по целевому назначению подразделяются на следующие 7 категорий (сегментов):

- Земли сельскохозяйственного 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;
- Земли особо охраняемых территорий и объектов;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

Существующая классификация земельных участков по виду использования в соответствии с приказом Министерства экономического развития российской федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» предусматривает разделение земельных участков на участки, предназначенные для:

- Сельскохозяйственного использования;
- Жилой застройки;
- Общественного использования объектов капитального строительства;
- Предпринимательства;
- Отдыха (рекреации);
- Производственной деятельности;
- Транспорта;
- Обеспечения обороны и безопасности;
- Деятельности по особой охране и изучению природы;
- Лесного хозяйства;
- Водных объектов;
- Общего пользования территории.

В дальнейшем деления по целевому назначению принимаются с учетом сегментирования, применяемого при государственной кадастровой оценке, результаты которой утверждены на основании распоряжения Министерства имущественных отношений Московской области от 27.11.2018 №15BP-1633 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки».

Согласно исследованию, выявлено 16 419 объектов, по которым есть полная информация для исследования (кадастровый номер, площадь, вид разрешенного использования, размер арендной платы). Данная информация принимается для проведения дальнейших расчетов.

Табл. 8.4

Структура предложений по продаже земельных участков в Московской области

№	Наименование сегмента	Количество объектов	Доля
1	Сельскохозяйственное использование	687	4,18%
2	Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	457	2,78%
3	Общественное использование	352	2,14%
4	Предпринимательство	984	5,99%
5	Отдых (рекреация)	202	1,23%
6	Производственная деятельность	11 079	67,48%
7	Транспорт	876	5,34%
8	Обеспечение обороны и безопасности	3	0,02%
9	Охраняемые природные территории и благоустройство	102	0,62%
10	Использование лесов	5	0,03%
11	Водные объекты	12	0,07%
12	Специальное, ритуальное использование, запас	31	0,19%
13	Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка	1 585	9,65%
14	Иное использование	44	0,28%
-	Итого	16 419	100,00%

Источник информации: данные компании Атлант Оценка «Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения Москвы и Московской области по итогам 2020 года», <https://atlant-mos.com/analitika/>

После обработки данных установлено, что больше всего заключено договоров в отношении земельных участков под производственную деятельность — 11 079 земельных участков (67,48%).

Стоимость земельных участков в Москве и Московской области

Для анализа стоимости земельных участков (на основе выставленных предложений) было проведено ранжирование информации в зависимости от подготовленности земельного участка, а также с учетом удаления от МКАД (выделены 2 зоны: МКАД — А107 и А107 — границы МО).

Табл. 8.5

Стоимость земельных участков в Москве (за пределами МКАД) и Московской области, руб./га

Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД-А107	А107-МО	МКАД-А107	А107-МО
Незастроенные	73 865 042	19 470 990	25 804 563	9 901 580
Застроенные	54 305 408	-	43 106 952	12 852 521

Источник информации: данные компании Атлант Оценка «Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения Москвы и Московской области по итогам 2020 года», <https://atlant-mos.com/analitika/>

К подготовленным участкам относились лоты, в которых были проведено минимальное число этапов ленд-девелопмента (от одного и более).

Табл. 8.6

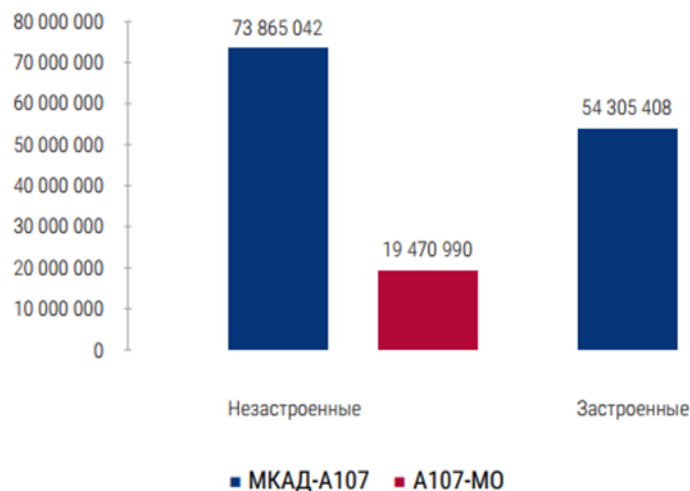
Количество предложений по продаже земельных участков в Москве (за пределами МКАД) и Московской области, руб./га

Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД-А107	А107-МО	МКАД-А107	А107-МО
Незастроенные	44	6	115	39
Застроенные	12	-	35	4

Источник информации: данные компании Атлант Оценка «Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения Москвы и Московской области по итогам 2020 года», <https://atlant-mos.com/analitika/>

Диagr. 8.1

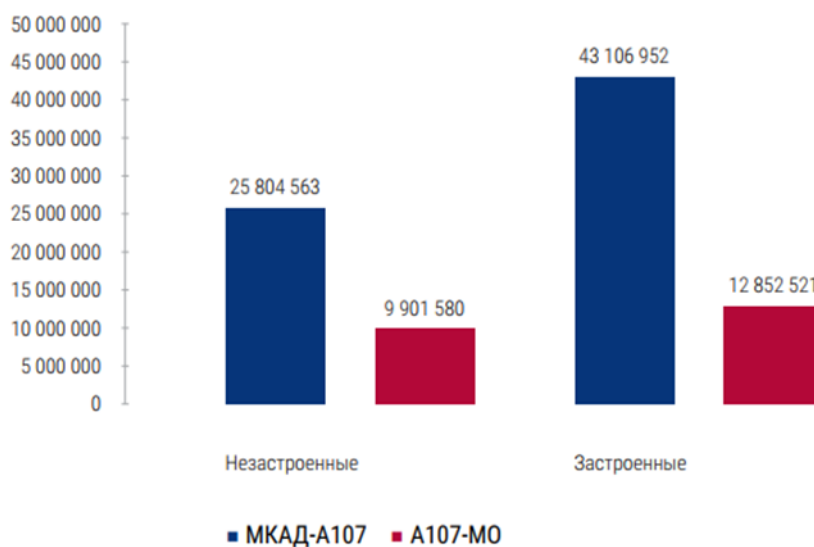
Анализ уровня цен на подготовленные земельные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД, руб./га



Источник информации: данные компании Атлант Оценка «Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения Москвы и Московской области по итогам 2020 года», <https://atlant-mos.com/analitika/>

Диagr. 8.2

Анализ уровня цен на подготовленные земельные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД, руб./га



Источник информации: данные компании Атлант Оценка «Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения Москвы и Московской области по итогам 2020 года», <https://atlant-mos.com/analitika/>

Средневзвешенная стоимость застроенных земельных участков выше, чем незастроенных: в зоне МКАД-А107 — на 67%, а в зоне А107 — границы МО — на 30%.

8.6. Обзор рынка трансформаторных подстанций ¹⁷

Согласно ГОСТ 24291-90:

- Электрической подстанцией (ПС) называется электроустановка для приема, преобразования и распределения электрической энергии, состоящая из трансформаторов или других преобразователей электрической энергии, устройств управления, распределительных и вспомогательных устройств по ГОСТ 19431.

¹⁷ Источник информации: <https://mceconsult.ru/wp-content/uploads/obzor-rynka-tarsformatornyh-podstaciy-kabelnyh-linij-i-t.d..pdf>, <https://www.elec.ru/publications/promyshlennoe-oborudovanie/6380/>

- Трансформаторной подстанцией (ТП) называется электрическая подстанция, предназначенная для преобразования электрической энергии одного напряжения в энергию другого напряжения с помощью трансформаторов.

- Комплектной трансформаторной подстанцией называется подстанция, состоящая из шкафов или блоков со встроенным в них трансформатором и другим оборудованием распределительного устройства, поставляемая в собранном или подготовленном для сборки виде.

Классификация трансформаторных подстанций

В литературе наиболее распространены несколько классификаций трансформаторных подстанций:

- по территории расположения и классу напряжения;
- по типу присоединения к электросети;
- по конструкции корпуса;
- по типу опоры.

По территории расположения выделяют:

- узловые подстанции (как правило, это подстанция, рассчитанная на напряжение 110 — 220 килвольт, получающая электроэнергию от магистральной электросети и распределяющая ее по подстанциям глубокого ввода);

- подстанции глубокого ввода (это, как правило, подстанции класса напряжения 35-220 килвольт, которая также запитывается от магистральной электросети или центрального распределительного пункта, применяется для питания группы подстанций или крупных промышленных предприятий);

- главные понизительные (понижающие) подстанции (питает электроэнергией непосредственно электроприемники);

- тяговые подстанции (специальные подстанции, предназначенные для электроснабжения железнодорожного транспорта и городского электротранспорта).

По типу присоединения к электросети выделяют узловые, ответвительные, проходные и тупиковые подстанции.

По конструкции корпуса можно выделить киосковые подстанции (в металлическом корпусе), утепленные (типа «сэндвич») и блочные подстанции (БКТП, в железобетонной оболочке).

По типу опоры различают столбовые и мачтовые подстанции. Мачтовые отличаются тем, что устанавливаются, как правило, на небольшой площадке, находящейся на опорах (чаще железобетонных).

Рис. 8.1

Схематичное представление классификации подстанций



Источник информации <https://www.elec.ru/publications/promyshlennoe-oborudovanie/6380/>

Спрос на рынке трансформаторных подстанций

Сегодня интерес к рынку комплектных трансформаторных подстанций растет. Это связано с тем, что данное оборудование становится все более востребованным. Исследование рынка, проведенное калининградским заводом "Балтэнергомаш" совместно с консалтинговым агентством "Бизнесрейтинг", показало, что существуют предпосылки для развития этого сегмента отрасли.

По мнению специалистов, спрос на комплектные трансформаторные подстанции будет расти. Эксперты считают, что 80% оборудования, установленного на российских предприятиях, физически и морально устарело, т.е. оно было установлено еще до 70-х годов XX века. Сегодня доля КТП с сухими трансформаторами, установленными на российских предприятиях, составляет 15-20% от всех КТП.

По мнению экспертов сухие трансформаторы обязательно должны быть в КТП внутренней установки офисных и жилых зданий согласно требованиям Энергонадзора и СНИИПов. Считается, что подстанции с сухими трансформаторами более безопасны (они не взрываются), чем с масляными трансформаторами.

Наибольшая потребность КТП с масляными трансформаторами наблюдается в регионах.

Рынок КТП неотъемлемо связан с рынком электрооборудования, т.к. при производстве КТП может использоваться оборудование разных производителей. Специалистам наиболее известны:

- ОАО "Самарский завод "Электроцит" (г. Самара);
- Минский электротехнический завод им. В.И. Козлова (г. Минск);
- ОАО "Кушвинский электромеханический завод";
- ОАО "Завод Электропульт" (г. Санкт-Петербург);

- ЗАО "Чебоксарский завод силового электрооборудования "Электросила" (ЧЗСЭ);
- ПКФ "Автоматика" (г. Тула).
- Наиболее известные импортные производители электрооборудования для КТП:
 - "Schneider Electric";
 - "ABB";
 - "Siemens".

Наибольшим доверием опрошенных специалистов пользуются производители, работающие на рынке долгое время, с советских времен. Положительное отношение к таким производителям вызвано их опытом, стабильностью, потенциалом, неприхотливостью их продукции. Основной минус этой группы с "большим потенциалом", по словам энергетиков, это устаревшая техника.

У некоторых экспертов возникают сомнения относительно технических преимуществ импортного оборудования применительно к российским условиям. Это касается ремонтпригодности, сложности замены при неисправности, особенно в регионах. Российские трансформаторные подстанции — более практичны, по сравнению с импортными, и, конечно же, более ремонтпригодны.

В ходе исследования выделились три основные причины приобретения КТП:

- установка новых КТП при строительстве зданий и сооружений;
- потребность компании в увеличении мощности;
- замена устаревших трансформаторных подстанций.

Цены на рынке трансформаторных подстанций

Цены на трансформаторные подстанции складываются в зависимости от типа исполнения, от количества трансформаторов и мощности.

1. КТП киосковые на один трансформатор в металлическом исполнении:
 - от 107 000 до 420 000 рублей (Уральский завод трансформаторных технологий, Екатеринбург);
 - от 125 000 до 336 000 рублей (ЭнергоГлавСтрой, Екатеринбург);
 - 3. от 52 000 до 490 000 рублей (Энергия-Юг, Краснодар);
2. КТП киосковые на два трансформатора в металлическом исполнении:
 - от 400 000 до 800 000 рублей (Уральский завод трансформаторных технологий, Екатеринбург);
 - от 358 000 до 700 000 рублей (ЭнергоГлавСтрой, Екатеринбург);
 - от 390 000 до 800 000 рублей (ОАО СибНефтеБанк, Тюмень).
3. КТП мачтовые, столбовые в металлическом исполнении:
 - от 50 000 до 100 000 рублей (Уральский завод трансформаторных технологий, Екатеринбург);
 - от 52 000 до 70 000 рублей (ЭнергоГлавСтрой, Екатеринбург);
 - от 35 000 до 90 000 рублей (Камский электромеханический завод PROTON, Ижевск).
4. Блочные КТП в бетонном и железобетонном исполнении:
 - от 1 000 000 до 4 000 000 рублей/ комплект (Торговый дом Электрум Урал, Екатеринбург);
 - до 5 000 000 рублей/ комплект (Завод СТРИМ, Ростов-на-Дону);
 - до 3 000 000 рублей/комплект (ВолгаЭнергоКомплект, Самара);

- до 5 000 000 рублей/комплект (ПКП Электро Технические Решения, Тула);
- от 1 370 000 рублей/комплект, от 2 850 000 рублей/комплект для однострансформаторной БКТП, от 2 940 000 рублей/комплект, от 5 890 000 рублей/комплект для двухтрансформаторной БКТП (Уральский завод трансформаторных технологий, Екатеринбург);
- от 1 500 000 до 4 900 000 рублей/комплект (АРМАДА ХОЛДИНГ, Москва).

Особенностью ценообразования на рынке БКТП является то, что цены могут значительно отличаться от базовых в зависимости от характеристик оборудования, установленного в подстанции. Указанные диапазоны соответствуют стандартным комплектациям (вводные, линейные и секционные панели (КСО, ЩО), шкафы учета, ящики собственных нужд).

8.7. Обзор рынка кабельной продукции¹⁸

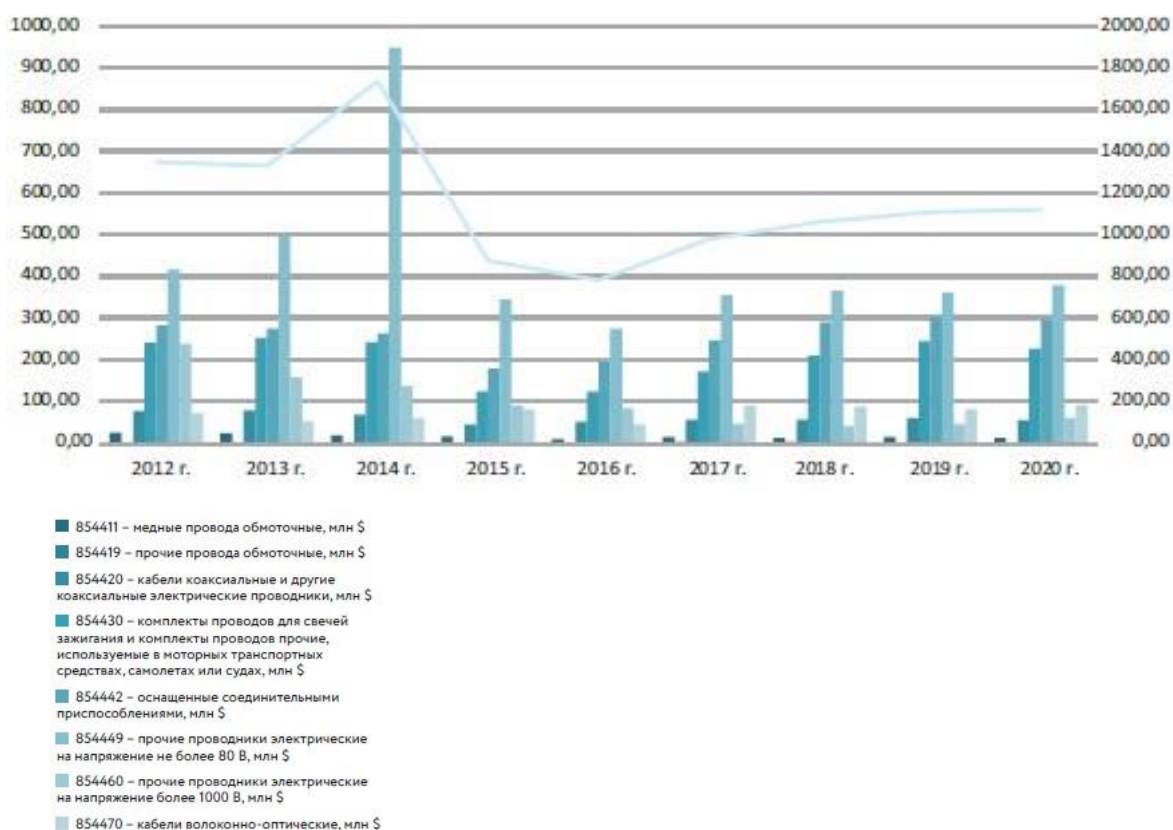
Импорт

Российский импорт кабельно-проводниковой продукции в целом по всем номенклатурным группам в стоимостном выражении по итогам торговли за 11 месяцев 2021 года вырос на 16 % к уровню аналогичного периода 2020 года и составил порядка 1,1 млрд долл. США. При этом объем закупок в натуральном выражении сократился на 5,1 % и составил 100 тыс. тонн.

Динамика импортных поступлений кабельно-проводниковой продукции в РФ представлена на диаграмме ниже.

Диagr. 8.3

Динамика импортных поступлений кабельно-проводниковой продукции в Россию за период 2012–2020 гг., в стоимостном выражении (млн. долл. США)



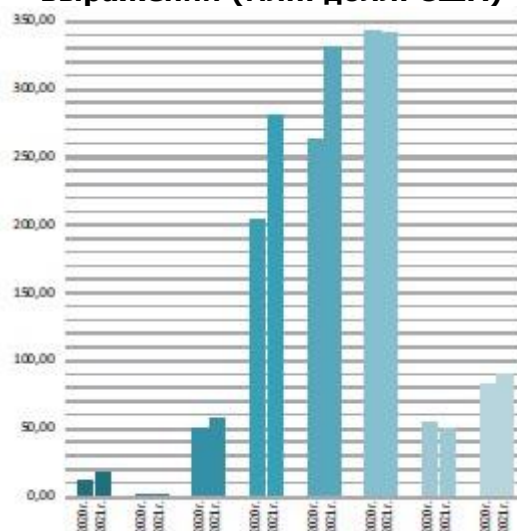
Источник информации: <https://www.elec.ru/publications/analitika-rynka/7209/>

18 Источник информации: <https://mceconsult.ru/wp-content/uploads/obzor-rynka-tarsformatornyh-podstaciy-kabelnyh-linij-i-t.d..pdf>, <https://www.elec.ru/publications/analitika-rynka/7209/>

Основная доля в структуре российского импорта кабельно-проводниковой продукции в стоимостном выражении по итогам торговли за 11 месяцев 2021 года приходится на проводники электрические на напряжение не более 80 В (29,2 % импорта).

Диagr. 8.4

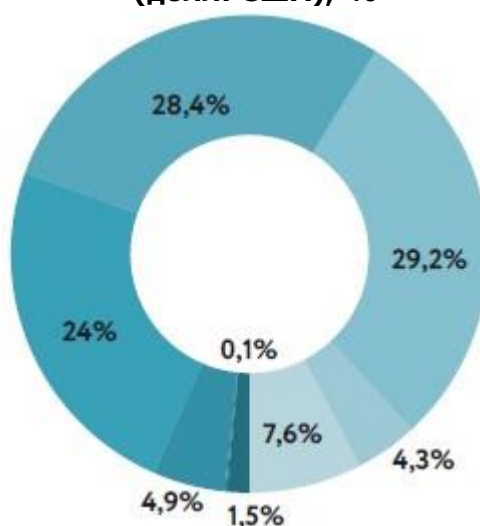
Динамика импортных поступлений кабельно-проводниковой продукции в Россию за период 11 месяцев 2020 г. и 11 месяцев 2021 г., в стоимостном выражении (млн. долл. США)



Источник информации: <https://www.elec.ru/publications/analitika-rynka/7209/>

Диagr. 8.5

Структура российского импорта кабельно-проводниковой продукции в детализации по типам за 11 месяцев 2021 года, в стоимостном выражении (долл. США), %



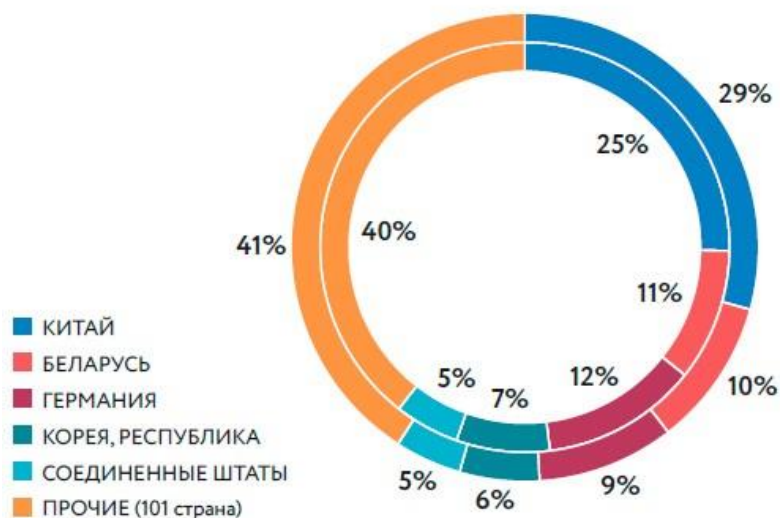
Источник информации: <https://www.elec.ru/publications/analitika-rynka/7209/>

Структура российского импорта кабельно-проводниковой продукции (за исключением волоконно-оптического кабеля) в детализации по странам-производителям по итогам торговли за 11 месяцев 2020 года и 11 месяцев 2021 года представлена на Диagr. 8.6.

Из данных рисунка видно, что основным поставщиком кабельно-проводниковой продукции (за исключением волоконно-оптического кабеля) в РФ выступает Китай (29,3 % импорта по итогам торговли за 11 месяцев 2021 года). Второе место по объемам поставок занимает Беларусь (10,2 %). На третьем месте Германия (9,5 %). Объем поставок из Германии сократился на 10 % и составил 102,5 млн. долл. США.

Диагр. 8.6

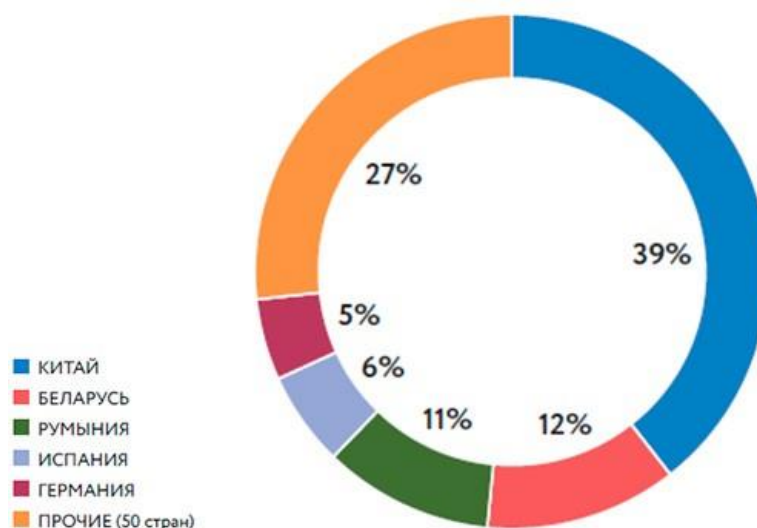
Структура российского импорта кабельно-проводниковой продукции (за исключением волоконно-оптического кабеля) за период 11 месяцев 2020 г. и 11 месяцев 2021 г. в разрезе зарубежных стран-производителей, в стоимостном выражении (долл. США), %



Источник информации: <https://www.elec.ru/publications/analitika-rynka/7209/>

Диагр. 8.7

Структура российского импорта волоконно-оптического кабеля за 11 месяцев 2020 года в разрезе зарубежных стран-производителей, в стоимостном выражении (долл. США), %



Источник информации: <https://www.elec.ru/publications/analitika-rynka/7209/>

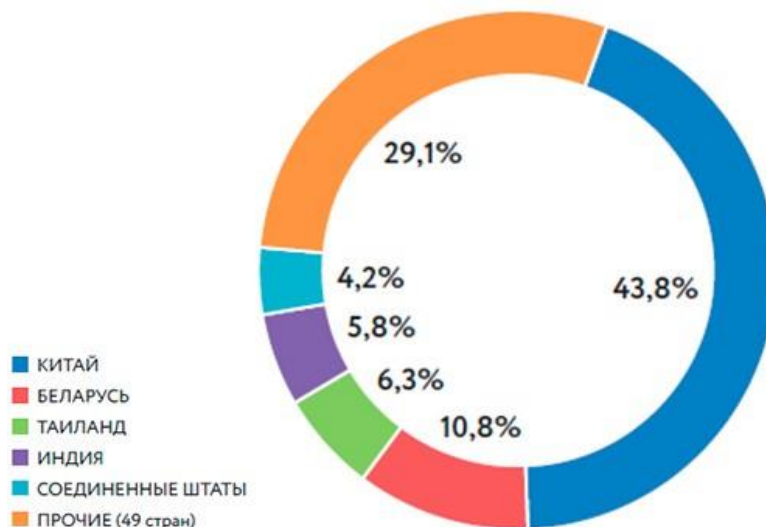
Что касается волоконно-оптического кабеля, то в этом сегменте рынка основным поставщиком на протяжении последних лет выступает Китай. По итогам торговли за 11 месяцев 2021 года на продукцию, произведенную в этой стране, приходилось 43,8 % импорта. Рост импортных поставок продукции из Китая составил 20 %. И если страны-лидеры импортных продаж остались без изменения: Китай и Германия, то остальная структура изменилась — см. Диагр. 8.7 и Диагр. 8.8.

Структура российского импорта кабельно-проводниковой продукции всех типов по итогам торговли за 11 месяцев 2021 года в детализации по российским регионам-получателям представлена на Диагр. 8.9.

Традиционно основной объем импорта в стоимостном выражении приходится на г. Москву и Московскую область (суммарно 43 %).

Диагр. 8.8

Структура российского импорта волоконно-оптического кабеля за 11 месяцев 2021 года в разрезе зарубежных стран-производителей, в стоимостном выражении (долл. США), %



Источник информации: <https://www.elec.ru/publications/analitika-rynka/7209/>

Диагр. 8.9

Структура российского импорта кабельно-проводниковой продукции за 11 месяцев 2021 г. в разрезе российских регионов-получателей, в стоимостном выражении (долл. США), %



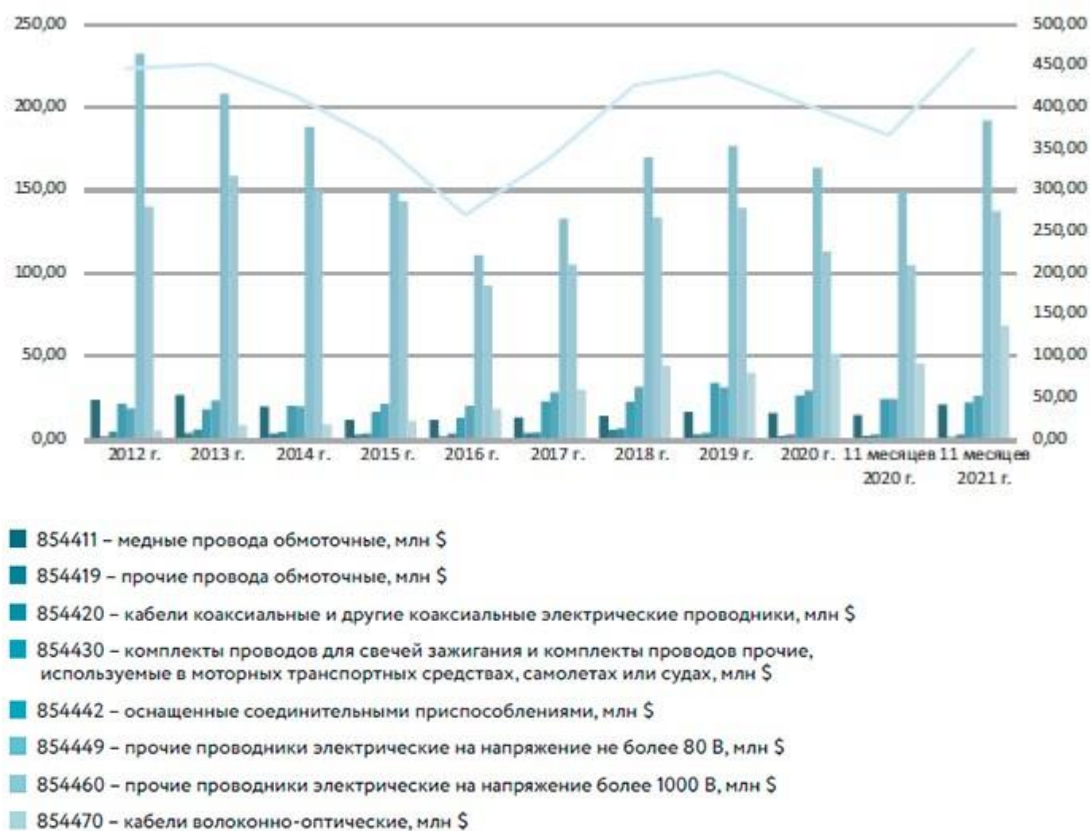
Источник информации: <https://www.elec.ru/publications/analitika-rynka/7209/>

Экспорт

Объем российского экспорта кабельно-проводниковой продукции по итогам продаж за 11 месяцев 2021 года составил около 470 млн \$ США, что на 28,4 % выше уровня аналогичного периода 2020 года — см. Диагр. 8.10.

Диagr. 8.10

Динамика экспортных поставок кабельно-проводниковой продукции из России за период 2012–11 месяцев 2021 гг., в стоимостном выражении (млн. долл. США)



Источник информации: <https://www.elec.ru/publications/analitika-rynka/7209/>

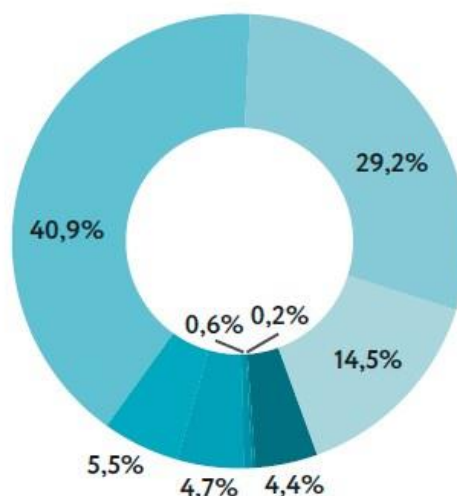
Структура российского экспорта кабельно-проводниковой продукции в детализации по основным типам представлена на Диагр. 8.11.

Как видно из рисунка, в структуре российского экспорта кабельно-проводниковой продукции в стоимостном выражении по итогам торговли за 11 месяцев 2021 года основную долю составляют проводники электрические на напряжение не более 80 В (40,8 %).

Основными покупателями продукции российского производства по итогам торговли за 11 месяцев 2021 года традиционно выступили Казахстан (29 % экспорта) и Беларусь (20 %).

Диagr. 8.11

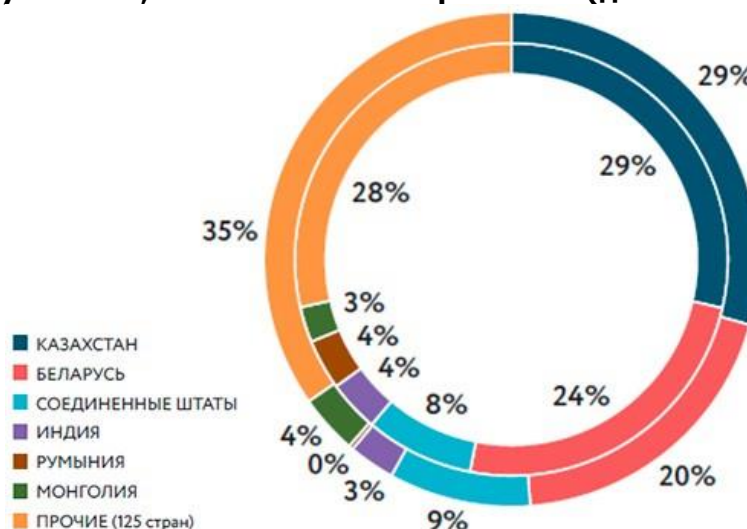
Структура российского экспорта кабельно-проводниковой продукции в детализации по типам за 11 месяцев 2021 года, в стоимостном выражении (долл. США), %



Источник информации: <https://www.elec.ru/publications/analitika-rynka/7209/>

Диagr. 8.12

Структура российского экспорта кабельно-проводниковой продукции за период 11 месяцев 2020 г. и 11 месяцев 2021 г. в разрезе зарубежных стран-получателей, в стоимостном выражении (долл. США), %



Источник информации: <https://www.elec.ru/publications/analitika-rynka/7209/>

Показатели российского рынка кабельно-проводниковой продукции по итогам 2021 года показывают максимальные значения за последние несколько лет. В первую очередь это связано с ростом цен на сырьевом рынке. Наибольшая активность наблюдалась в сегменте обмоточных проводов — рост импорта в стоимостном выражении составил 58,6 %, а в сегменте волоконно-оптического кабеля рост экспорта в стоимостном выражении составил 50,5 %.

Основные производители кабельной продукции в России

В России около 36 крупных кабельных заводов. Кроме того, имеется ряд небольших изготовителей. Наиболее известные «игроки на кабельном рынке» – это:

- «Камкабель» (г. Пермь на Урале) – самый крупный производитель кабеля в России, основная специализация – силовые кабели среднего напряжения;
- «Москабельмет» (Москва) производит широкий диапазон изделий. Имеет совместное предприятие с концерном «АББ» под названием «АББ Москабель», которое

первым в России начало производство силовых кабелей с изоляцией из сшитого полиэтилена напряжением 10–35 кВ. В 1999 г. было создано совместное предприятие с фирмой Fujikura для производства волоконно-оптических кабелей. Компания также имеет долю в фирме Elkat, производящей медную катанку;

- «Электрокабель» (г. Кольчугино) выпускает широкий ассортимент низковольтных кабелей, в 2005 году освоил производство силовых кабелей низкого и среднего напряжения с изоляцией из сшитого полиэтилена, ранее начато производство аналогичных кабелей низкого напряжения;

- «Самаракабель» (Самара) – одна из ведущих компаний – производителей кабелей связи в России, благодаря своему совместному предприятию с компанией Corning является также ведущим производителем волоконно-оптических кабелей;

- «Севкабель» (Санкт-Петербург) производит низковольтные кабели и кабели связи широкого диапазона. Имеет несколько дочерних фирм. Недавно на заводе начато производство силовых кабелей марки NYU, был освоен выпуск силовых кабелей низкого, среднего и высокого напряжения с изоляцией из сшитого полиэтилена, был расширен ассортимент пожаробезопасных кабелей с улучшенными характеристиками.

Новая продукция

Генеральными в развитии новой кабельной продукции стали четыре основных направления:

- новое поколение силовых кабелей с изоляцией из сшитого полиэтилена (СПЭ);
- пожаробезопасные кабели;
- самонесущие изолированные провода (СИП);
- волоконно-оптические кабели связи.

Силовые кабели с изоляцией из СПЭ

Вслед за заводом «АББ Москабель» в 2003–2004 годах к производству силовых кабелей на напряжение 10 – 35 кВ с изоляцией из СПЭ подключился целый ряд отечественных изготовителей: «Иркутсккабель», «Камкабель», «Севкабель», «Кавказкабель», на Украине – «Южкабель».

Причина этого в преимуществе таких кабелей по сравнению с традиционными кабелями, имеющими изоляцию из пропитанной специальным составом бумаги (БПИ). СПЭ-кабель обладает меньшим весом, меньшим диаметром, низкой повреждаемостью и более высокой пропускной способностью, а также большей устойчивостью к влажной среде и низкими диэлектрическими потерями. Конструкция таких кабелей герметизирована от проникновения влаги в радиальном и продольном направлениях, что позволяет эксплуатировать их в обводненных грунтах без образования в изоляции водных триингов. При замене 10-киловольтных кабелей с БПИ на кабели с изоляцией из СПЭ достигается значительное снижение эксплуатационных затрат (10 кВ – основное напряжение распределительных сетей в энергосистемах РФ и стран СНГ).

Несмотря на преимущества кабелей с изоляцией из СПЭ, в ближайшие 10 лет в странах СНГ, повидимому, сохранится производство кабелей с пропитанной бумажной изоляцией, но с повышением их эксплуатационных показателей.

Тенденции совершенствования кабелей с пропитанной бумажной изоляцией сводятся к следующему:

- замена алюминиевых оболочек на свинцовые вплоть до их исключения из номенклатуры выпуска, так как удельная повреждаемость кабелей в алюминиевых оболочках значительно выше, чем у кабелей в свинцовых оболочках;
- исключение однопроволочных секторных жил с заменой их многопроволочными;
- совершенствование пропиточных составов (использование нестекающих составов с технологией полной пропитки), а также защитных покровов.

8.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования

Согласно проведенному анализу, Оценщиком не было выявлено предложений по продаже и аренде земельных участков для размещения объектов коммунального обслуживания и зданий трансформаторных подстанций. Как правило, трансформаторные подстанции продаются в составе имущественных комплексов (например, в состав производственно-складских баз). В связи с этим, Оценщиком были проанализированы предложения по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым по местоположению.

Табл. 8.7

Предложения по продаже земельных участков в г. Москве, сопоставимых с оцениваемым земельным участком по местоположению

№ п/п	Адрес	Текст объявления ¹⁹	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Источник информации
1	Московская область, Солнечногорск городской округ, Голубое деревня	Продается участок 9,98 соток под индивидуальную жилищную застройку в 20 км от м. Пятницкое шоссе, в 5 км от Зеленограда в деревне Голубое. Рядом развитая инфраструктура, подъезд по дороге с твердым покрытием, электричество.	4 200 000	998	4 208	https://solnechno.rsk.cian.ru/sale/suburban/273632303/
2	Московская область, Солнечногорск городской округ, Жилино поселок	"Id 354538. В продаже участок 12 соток под ИЖС, расположенный недалеко от Зеленограда, на второй линии от Пятницкого шоссе в д. Жилино. Участок правильной геометрической формы, предварительно отсыпан. Газ по границе участка, электричество 10 кВт. Удобный подъезд, инфраструктура города Зеленоград находится рядом. Кадастровый номер 50:09:0070201:70"	5 000 000	1 200	4 167	https://solnechno.rsk.cian.ru/sale/suburban/273120474/
3	Московская область, Солнечногорск городской округ, Горетовка деревня	"Номер объекта в базе ЗУП-187 Продается обширный земельный участок ИЖС, 22 сотки, прямоугольной формы, с яблоневым садом, в непосредственной близости от города Зеленограда, у реки Горетовки, вблизи леса (через участок). Недалеко магазин, АЗС, автодорога до Зеленограда. Размежевание проведено, забор деревянный, 2 метра. Предложение заинтересует увлеченного строителя или дачника, готового заняться постройкой дома. На участке присутствуют остатки старого дома под реконструкцию."	6 900 000	2 200	3 136	https://solnechno.rsk.cian.ru/sale/suburban/256636422/
4	Московская область, г.о. Солнечногорск, рабочий пос. Андреевка	Продается земельный участок 5506 кв.м, по адресу: Московская область, Солнечногорск городской округ, Андреевка рп, ул. Жилинская, 1с1. Расположен в центре р.п. Андреевка в близости Зеленограда. Отличная транспортная доступность. Хорошее месторасположение, рядом развитая инфраструктура, Гипермаркет Ашан, ЖК Андреевка. 25 км от МКАД, покрытие асфальт. Огороженная охраняемая территория, доступ круглосуточный. Есть электричество. На данный момент участок сдается в долгосрочную аренду.	19 900 000	5 506	3 614	https://www.avito.ru/andreevka/zemelnye_uchastki/uchastok_551_sot_promnaznacheniya_2151074640
5	Московская область, г.о. Солнечногорск, рабочий пос. Андреевка	Солнечногорский район, п. Андреевка, продается земельный участок 34 сотки, земли населенных пунктов, ври – для размещения открытой автомобильной стоянки, участок в долгосрочной аренде до 2059 года, оплата в администрацию 120.000 в квартал. Электричество 50 кВт на участке, центральный водопровод по границе, на участке функционирует автостоянка, примерно 105 машиномест, асфальтированная территория, через дорогу Зеленоград 14 мкр., все документы для сделки готовы.	7 000 000	3 400	2 059	https://www.avito.ru/andreevka/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_promnaznacheniya_2097432918
6	Московская область, г.о. Солнечногорск, пос. Жилино, Пятницкое ш.	Продается земельный участок 15 соток в деревне Жилино. Категория земли: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: магазины. Пятницкое шоссе. 22 км от МКАД. Городской округ Солнечногорск. Ж\д направление: Ленинградское. Коммуникации: электричество по границе. Съезд построен и согласован, есть технические условия. Транспортная доступность: круглогодичный подъезд – асфальтированная дорога до участка; налажено регулярное транспортное сообщение, автобусная остановка – рядом. Ближайшая ж/д станция «Крюково». Инфраструктура: в городе Зеленоград супермаркеты,	13 500 000	1 500	9 000	https://www.avito.ru/andreevka/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2228649843

¹⁹ Тексты объявлений приведены дословно, с сохранением орфографии и пунктуации авторов.

№ п/п	Адрес	Текст объявления ¹⁹	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Источник информации
		торговые центры, рынки, спортивные комплексы и развлекательные центры, кинотеатры, бары и рестораны.				
7	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Горетовка, Пятницкое ш.	" Покупателю данного объекта помощь в оформлении ипотеки (даже в сложных случаях), преференции от банков-партнеров агентства недвижимости ""ОГРК-центр"" (офис продаж в городе Зеленоград). Продам замечательный участок 22 сотки, прямоугольной формы, расположенный в д.Горетовка го Солнечногорск, на первой линии Пятницкого ш. Статус земли ЛПХ/ИЖС. На у частке подключено электричество, в этом году будет возможно подключение газа по госпрограмме."	6 800 000	2 200	3 091	https://www.avito.ru/andreevka/zemelnye_uchastki/uchastok_22sot._izhs_2426345430
Среднее значение, руб./кв. м					4 182	
Минимальное значение, руб./кв. м					2 059	
Максимальное значение, руб./кв. м					9 000	

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Таким образом, стоимость земельных участков в районе расположения Объекта оценки находится в диапазоне от 2 059 до 9 000 руб./кв. м. Среднее значение составляет 4 182 руб./кв. м без учета разницы в ценообразующих факторах. Площадь земельных участков, предлагаемых к продаже, находится в диапазоне от 998 до 5 506 кв. м.

8.9. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на арендные ставки / стоимость объектов.

Табл. 8.8

Ценообразующие факторы для земельных участков коммерческого назначения в г. Москве, влияющие на спрос, предложение и цены

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
Состав передаваемых прав	<ul style="list-style-type: none"> • Собственности • Долгосрочная аренда • Краткосрочная аренда 	<p>Диапазон корректировок на состав передаваемых прав - от 0,68 до 0,98 (относительно земельных участков, передаваемых праве собственности)</p> <p>Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2758-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda</p>
Район расположения	<p>Расположение объектов в пределах Московской области существенно влияет на их стоимость. Основными ценообразующими параметрами местоположения являются направление транспортной магистрали и удалённость от МКАД</p>	<p>Корректирующий коэффициент определялся на основании исследования, проведенного ООО «АБН-Консалт» "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)", 5-е издание, источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf</p>
Расположение относительно "красной линии"	<ul style="list-style-type: none"> • Расположение на "красной линии" • Расположение внутри квартала 	<p>Диапазон значений от 0,79 до 0,94 (относительно земельных участков, расположенных на "красной" линии).</p> <p>Источник информации: данные портала Статриелт "Корректировка на красную линию земельных участков - корректировка на 01.04.2021 года", https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2749-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda</p>
Площадь объекта	<p>Диапазоны в зависимости от площади объекта.</p>	<p>Корректирующий коэффициент определялся на основании "Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2020 – стр. 96, табл. 32</p>
Вид разрешенного использования	<p>Диапазоны в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка</p>	<p>Корректирующий коэффициент определялся на основании данных портала Статриелт "на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2022 года", https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2747-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda</p>
Состав и наличие коммуникаций	<p>Наличие/отсутствие заведенных на участок коммуникаций:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Электроснабжение • Водоснабжение • Водоотведение • Газоснабжение 	<p>Диапазоны значений:</p> <ul style="list-style-type: none"> • электроснабжение - от 1,00 до 1,18; • водоснабжение - от 1,00 до 1,13; • водоотведение - от 1,00 до 1,13; • газоснабжение - от 1,00 до 1,27, <p>где 1,00 - корректирующий коэффициент для земельных участков, не обеспеченных коммуникациями.</p> <p>Корректирующий коэффициент определялся на основании данных портала Статриелт "на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2021 года", https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2751-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda</p>
Наличие ветхих зданий, строений и сооружений под снос	<ul style="list-style-type: none"> • Свободный (незастроенный) • Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный 	<p>Диапазон значений от 0,78 до 1,03 (относительно свободных (незастроенных) земельных участков).</p> <p>Корректирующий коэффициент определялся на основании данных портала Статриелт "на Снос ветхих зданий, строений и сооружений</p>

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
	камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	– корректировки на 01.04.2021 года", https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2760-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda

Источник информации: анализ открытых источников информации

8.10. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Согласно проведенному анализу, Оценщиком не было выявлено предложений по продаже и аренде земельных участков для размещения объектов коммунального обслуживания и зданий трансформаторных подстанций. Как правило, трансформаторные подстанции продаются в составе имущественных комплексов (например, в состав производственно-складских баз).

Таким образом, на основании имеющейся информации можно сделать вывод о том, что сегмент рынка зданий трансформаторных подстанций характеризуется как неактивный - количество предложений ограничено, спрос на данные объекты низкий.

Рынок земельных участков в Московской области развит, представлено большое количество предложений по продаже свободных земельных участков. Стоимость земельных участков в районе расположения Объекта оценки находится в диапазоне от 2 059 до 9 000 руб./кв. м. Среднее значение составляет 4 182 руб./кв. м без учета разницы в ценообразующих факторах. Площадь земельных участков, предлагаемых к продаже, находится в диапазоне от 998 до 5 506 кв. м.

Согласно данным портала Статриелт²⁰ по состоянию на 01.04.2022 г. срок экспозиции земельных участков населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений) варьируется от 2 до 11 месяцев и в среднем составляет 6 месяцев.

²⁰ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2748-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2022-goda>

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 23 Федеральный стандарт оценки № 1 от 20 мая 2015 г. № 297 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, в том числе выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

9.2. Подходы к оценке

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В соответствии с Федеральным Стандартом Оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО № 1) существует три основных подхода к оценке, а именно:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п. 24 Федерального Стандарта Оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" Федеральный стандарт оценки № 1 от 20 мая 2015 г. № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ".

9.2.1. Затратный подход при оценке недвижимого имущества

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей" – в соответствии с ФСО №1 от 20 мая 2015 г.

Затратный подход основывается на том положении, что разумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую ему обойдется воссоздание идентичного или аналогичного по назначению и качеству объекта по состоянию на дату оценки без существенных дополнительных издержек.

Методы затратного подхода подразумевают определение стоимости объекта оценки как разницу затрат на замещение (воспроизводство) и величины накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки. Затратный подход основан на представлениях собственника объекта оценки о его возможной стоимости.

Недвижимое имущество

В оценке недвижимого имущества затратный подход предполагает оценку единого объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на дату оценки. Принимается во внимание достоверность данных о затратах на строительство зданий, приобретение и монтаж технологического оборудования с учетом накопленного износа. Этим подходом оценивается стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка. К полученной величине прибавляется рыночная стоимость земельного участка как условно свободного. Результат расчета представляет собой стоимость единого объекта недвижимости.

Затратный подход к оценке недвижимого имущества предполагает следующий алгоритм определения рыночной стоимости:

1. расчет затрат на замещение (воспроизводство) объекта имущества;
2. расчет величины накопленного износа;
3. расчет рыночной стоимости земельного участка;
4. расчет рыночной стоимости имущества по формуле:

$$PC = CZ(B) \times (1 - \text{Инак}) + PCЗУ,$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта в рамках затратного подхода к оценке;

CZ(B) – затраты на замещение (воспроизводство) объекта;

Инак – величина накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки.

PCЗУ – рыночная стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту недвижимости.

Для определения затрат на замещение (воспроизводство) объектов недвижимого имущества могут применяться следующие методы:

Табл. 9.1

Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках затратного подхода

Метод в рамках затратного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнительной единицы на основе Справочников "Укрупненные показатели стоимости строительства" издательства "КО-ИНВЕСТ"	Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются справочники Укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства "КО-ИНВЕСТ": "Общественные здания", "Промышленные здания", "Жилые здания", "Складские здания и сооружения" и др.
Метод сравнительной единицы по данным открытых источников информации	Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются данные открытых источников рынка.
Метод индексации	Затраты на замещение (воспроизводство) оцениваемых объектов недвижимости (зданий и сооружений) рассчитывается путем применения коэффициентов удорожания стоимости строительно-монтажных работ, капитальных вложений к первоначальной балансовой стоимости оцениваемых объектов.

Метод в рамках затратного подхода	Краткое описание метода
Поэлементный метод (метод разбивки по компонентам)	Закljučается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.
Сметный метод (метод количественного обследования)	Закljučается в составлении объектных и сводных смет строительства оцениваемого объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам и основан на детальном количественном и стоимостном расчете на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат, составляется полная смета восстановления оцениваемого объекта.

Источник информации: анализ Оценщика

Земельные участки

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и затрат замещения (воспроизводства) улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противозерозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

При отводе земель под застройку наряду с оценкой плодородного слоя существенное значение имеют такие факторы как капитальные и эксплуатационные затраты:

- местоположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры;
- инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;
- внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки;
- социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие);
- санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного бассейна и почв, уровень шума и др.).

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на замещение (воспроизводство) улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения.

9.2.2. Сравнительный подход при оценке недвижимого имущества

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки – в соответствии с ФСО №1 от 20 мая 2015 г.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

1. выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения (аналог – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях);
2. скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
3. согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Недвижимое имущество

При оценке сравнительным подходом объектов недвижимости предполагается наличие информации о недавних сделках. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты недвижимости (аналоги), которые были проданы за последнее время, сравнивает их с оцениваемым объектом. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

В рамках сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости выделяют два основных метода:

Табл. 9.2

Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Метод в рамках сравнительного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнения продаж	Метод сравнения продаж является основным методом, а метод валовой ренты представляет собой частный случай метода сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает определение стоимости объекта оценки путем моделирования вероятной цены продажи на основе анализа недавних продаж аналогичных объектов. При отсутствии информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса).
Метод валовой ренты	Метод валовой ренты – частный случай общеизвестной практики сравнения продаж. Метод основан на связанных между собой параметрах – действительной (потенциальной) прибыли и рыночной цене объекта. В роли показателя, измеряющего эту взаимосвязь, выступает валовой рентный мультипликатор (коэффициент).

Источник информации: анализ Оценщика

Земельные участки

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода при оценке земельных участков применяются следующие методы:

Табл. 9.3

Краткое описание основных методов оценки земельных участков в рамках сравнительного подхода

Метод в рамках сравнительного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнения продаж	Метод используется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса). Предполагает сбор информации по продажам прав на аналогичные земельные участки и их сравнение с оцениваемым участком, а также, при необходимости, проведение корректировок на присутствующие различия.
Метод выделения	Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Необходимым условием применения данного метода является наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Предполагает выделение из рыночной стоимости недвижимости с улучшениями (строениями, зданиями и сооружениями), определенной методом сравнения продаж, затрат на замещение (воспроизводство) улучшений.
Метод распределения	Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков. Основан на принципах равновесия и вклада, которые утверждают, что существует типичное соотношение между стоимостью права на земельные участки и стоимостью недвижимого имущества в целом. Метод используется при наличии информации о продаже застроенных земельных участков, а также о доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

Источник информации: анализ Оценщика

9.2.3. Доходный подход при оценке недвижимого имущества

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен принести, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход основывается на том положении, что стоимость объекта оценки равна текущей стоимости всех будущих генерируемых им денежных потоков. При этом характер использования объекта должен соответствовать его наиболее эффективному использованию. Доходный подход основан на ожиданиях потенциального инвестора относительно уровня потенциального дохода от владения объектом оценки и его возможной стоимости.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

1. установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

2. исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

3. определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

4. осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Недвижимое имущество

Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта недвижимости.

Сущность доходного подхода при оценке недвижимого имущества состоит в оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е. путем капитализации дохода.

Капитализация дохода – это процесс перерасчета потока будущих доходов в конечную величину, равную сумме их текущих стоимостей. Эти величины учитывают:

- сумму будущего дохода;
- время, когда должен быть получен доход;
- продолжительность получения дохода.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом происходит в два этапа:

1. прогнозирование будущих доходов;
2. капитализация будущих доходов в настоящую стоимость.

Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет);

- принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль).

В рамках доходного подхода при оценке недвижимости применяются следующие методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода:

Табл. 9.4

Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Метод в рамках сравнительного подхода	Краткое описание метода
Метод капитализации	В стоимость недвижимости преобразуется чистый доход за один временной период в том случае, если доходы от объекта стабильны или меняются с постоянным темпом прироста. Преимущество метода заключается в том, что этот метод менее трудоемкий, чем метод дисконтирования денежных потоков. В методе капитализации учитывается рыночная конъюнктура при анализе рыночных ставок аренды, загруженности объектов недвижимости и определении ставки капитализации. Применение данного метода затруднительно, когда отсутствует рыночная информация о рыночных ставках аренды, уровне загруженности аналогичных объектов на рынке, эксплуатационных расходах. Метод капитализации не рекомендуется применять, если объект не находится в режиме стабильного функционирования (строительство или реконструкция), если объект подвергся серьезным разрушениям в результате стихийного бедствия или пожара.
Метод дисконтирования денежных потоков	Метод дисконтированных денежных потоков – наиболее универсальный метод, позволяющий определить настоящую стоимость будущих денежных потоков. В стоимость недвижимости преобразуется доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Данный метод применяется, когда объект недвижимости находится в стадии доходов с нестабильными темпами изменения. Данный метод применяется, когда: 1. Предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих денежных потоков; 2. Объект недвижимости строится; 3. Объект недвижимости только что построен или введен в действие. Используется при наличии данных для прогноза.

Источник информации: анализ Оценщика

Земельные участки

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания – разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

При оценке земель сельскохозяйственного назначения доходный подход может быть реализован, когда рента исчисляется, исходя из рыночных цен продажи, возделываемых сельскохозяйственных, наиболее эффективных с точки зрения рынка, культур и затрат на их возделывание, технологически нормализованных и оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг.

Применение доходного подхода при оценке земельных участков требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения,

экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей, как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

Табл. 9.5

Краткое описание основных методов оценки земельных участков в рамках доходного подхода

Метод в рамках сравнительного подхода	Краткое описание метода
Метод капитализации земельной ренты	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка на условиях, сложившихся на рынке. Предполагает пересчет в текущую стоимость доходов от сдачи в аренду земельных участков.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку. Сущность метода заключается в определении стоимости земельного участка, исходя из его наилучшего использования, путем пересчета чистого операционного дохода, приходящегося на участок, с использованием коэффициента капитализации. Метод применяется чаще всего для оценки застроенных земельных участков.
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства). Сущность метода состоит в моделировании ситуации наиболее эффективного использования земельного участка, связанной с возведением строений на нем, прокладкой коммуникаций, и последующей продажей земельных прав с улучшениями. При этом стоимостью земельного участка будет считаться как разница между дисконтированной величиной продажи земли с улучшениями и стоимостью затрат на эти улучшения. Данный метод наиболее часто используется в отношении неосвоенных участков земли.

Источник информации: анализ Оценщика

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

9.3. Выбор подходов и методов к оценке недвижимого имущества

Важнейшим положением Федеральных стандартов оценки № 1 (ФСО № 1) является положение пункта 24 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В рамках настоящего отчета Оценщик проанализировал возможность применения затратного, доходного и сравнительного подходов при определении стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества. Анализ и выводы относительно применения подходов и методов для расчета рыночной стоимости приведены ниже по тексту Отчета.

При выборе применяемых методов в рамках того или иного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта, так и общего характера.

Анализ возможности применения методов затратного подхода

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

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Расчет стоимости замещения зданий по "типовым" сметам и т. п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведет к большой погрешности в вычислениях.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам.

Согласно п. 24 ФСО №7, 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.

Затратный подход не учитывает основных факторов, влияющих на цену недвижимости – местоположения, транспортной доступности, доходности, перспектив развития.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Согласно проведенному анализу, Оценщиком не было выявлено достаточного количества предложений по аренде и продаже объектов, сопоставимых по техническим характеристикам с Объектом оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, и ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ", Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки

Анализ возможности применения методов сравнительного подхода

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".

Сравнительный подход применим при следующих условиях:

- объект оценки не уникальный;
- существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов;
- информация об объектах-аналогах исчерпывающая;
- факторы, влияющие на стоимость сравниваемых объектов-аналогов сопоставимы.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Согласно проведенному анализу, Оценщиком не было выявлено достаточного количества предложений по продаже объектов, сопоставимых по техническим характеристикам с Объектом оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, и ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ", Оценщик счел невозможным применение сравнительного подхода к оценке Объекта оценки.

Анализ возможности применения методов доходного подхода

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".

Доходный подход в основном применяется для объектов, приносящих доход за счет своей экономической деятельности, как предприятия, объекты недвижимости, обособленные промышленные установки и пр.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, т. к. рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Согласно проведенному анализу, Оценщиком не было выявлено достаточного количества предложений по аренде объектов, сопоставимых по техническим характеристикам с Объектом оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, и ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ", Оценщик счел невозможным применение доходного подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода

10.1.1. Обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний.

В соответствии с пп. г п. 24 Федерального Стандарта Оценки "Оценка недвижимости" (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г., в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода производился по формуле:

$$PC = CZ(B) \times (1 - Инак) + PCЗУ,$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта в рамках затратного подхода к оценке;

CZ(B) – затраты на замещение (воспроизводство) объекта;

Инак – величина накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки.

PCЗУ – рыночная стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту недвижимости.

В рамках настоящей оценки объектов недвижимости при определении текущей (восстановительной) стоимости применялся метод сравнительной единицы.

10.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, полученных в рамках затратного подхода

Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости земельного участка Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки²¹.

21 «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта оценки и возможность определения величины рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Табл. 10.1

Элементы сравнения

Ценообразующие факторы	Обоснование значений
Состав передаваемых прав	Вид права на земельный участок Категория земель Разрешенное использование/назначение Наличие ограничений и обременений
Анализ условий сделки	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия) Время продажи (дата предложения) Статус (скидки к ценам предложений)
Анализ условий местоположения	Адрес Направление/шоссе Удаленность от МКАД Ближайшее окружение
Физические характеристики объекта	Общая площадь Инженерные коммуникации Наличие ветхих строений Наличие ИРД

Источник информации: анализ открытых источников информации

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимого имущества, что и оцениваемый объект.

Так как Оценщиком не было выявлено предложений по продаже земельных участков с разрешенным использованием, аналогичным виду разрешенного использования оцениваемого земельного участка, Оценщик в качестве аналогов использовал объекты, сопоставимые по местоположению и площади с Объектом оценки.

Характеристики объектов-аналогов для объекта оценки представлены в таблице ниже.

Табл. 10.2

Описание объектов-аналогов для земельных участков

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	Предложение	Предложение	Предложение
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Май 2022	Май 2022	Май 2022	Май 2022
Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, Солнечногорский район, р.п. Андреевка	Московская область, Солнечногорск городской округ, Голубое деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Жилино поселок	Московская область, Солнечногорск городской округ, Горетовка деревня
Направление транспортной магистрали	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе
Удаленность от МКАД, км	29	29	26	24
Линия застройки	Расположен на второй линии	Расположен на второй линии	Расположен на второй линии	Расположен на второй линии
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	Для индивидуальной жилой застройки	для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальное жилищное строительство
Общая площадь, кв. м	145,0	998,0	1 200,0	2 200,0
Площадь земельного участка, сот.	1,45	10,0	12,0	22,0
Наличие (отсутствие) коммуникаций	-	-	-	-
электроснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть
газоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
водопровод и канализация	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие на земельном участке объектов капитального строительства	условно-свободный	Нет	Нет	Есть
Характеристика транспортной доступности	Хорошая, асфальтированный подъезд	Хорошая, асфальтированный подъезд	Хорошая, асфальтированный подъезд	Хорошая, асфальтированный подъезд
Цена предложения, руб.	-	4 200 000	5 000 000	6 900 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	4 208	4 167	3 136
Цена предложения, руб./сот. (НДС не облагается)	-	420 842	416 667	313 636
Источник информации	Данные Заказчика	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/273632303/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/273120474/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/256636422/

Источник информации: анализ Оценщика

Обоснование внесенных корректировок для земельного участка

В цену объекта-аналога Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от аналога. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{корр}} = P_0 * (1+П_1)+(1+П_2) +...+ (1+П_n),$$

где:

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{корр}}$ – скорректированная цена аналога;

$П_1, П_2, П_n$ – поправочные коэффициенты.

Корректировка на состав передаваемых прав на объект

Передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на цену недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав.

Подобранные объекты-аналоги принадлежат своим владельцам на праве собственности. Таким образом, корректировка не вносилась.

Корректировка на условия финансирования

Это вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах с единовременной выплатой, как и для Объекта оценки, что характерно для нынешнего российского рынка. Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Корректировка на условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: "скидку на торг".

Под скидкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в данном случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Согласно проведенному анализу, Оценщиком был сделан вывод о том, что сегмент рынка земельных участков для строительства объектов коммунального назначения является неактивным (отсутствуют данные о сделках, количество предложений ограничено).

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщиком рассматривались скидки на торг для земельных участков на неактивном рынке согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2020.

Табл. 10.3

Скидки на торг для земельных участков на неактивном рынке

Наименование	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,20%	28,6%

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2020 – стр. 239

Так как приведенный выше источник не содержит данных о скидках на торг для земельных участков под строительство объектов коммунального назначения, Оценщик применил скидку на торг для земельных участков, наиболее сопоставимых по ВРИ - для индустриальной застройки. Учитывая установленный ВРИ и физические характеристики оцениваемого земельного участка (имеет маленькую площадь), Оценщиком было принято максимальное значение приведенного диапазона в размере -28,6%.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости Объекта оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.

Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки. Таким образом, корректировка на дату предложения не вносилась.

Корректировка на местоположение

Местоположение является одним из главных ценообразующих факторов при определении стоимости объекта недвижимости.

Согласно проведенному анализу, Оценщиком было выявлено, что основными ценообразующими параметрами местоположения для объектов, расположенных в Московской области, являются направление транспортной магистрали и удаленность от МКАД. Так как оцениваемый объект и объекты аналоги сопоставимы по данным ценообразующим параметрам, корректировка на местоположение не вносилась.

Корректировка на линию застройки

Важность и значимость расположения относительной "красной линии" с точки зрения формирования стоимости недвижимости в пределах населенного пункта может отличаться. Необходимо проводить неформальный анализ местоположения Объекта оценки относительно наиболее значимых автомобильных дорог в населенном пункте.

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру – объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, располагаются на второй линии. Таким образом, введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на общую площадь

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объекты меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь Объекта оценки.

Далее представлена таблица корректирующих коэффициентов в зависимости от площади.

Табл. 10.4

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Площадь, кв. м		Объект-аналог					
		< 1 500	1500 - 3000	3 000 - 6 000	6 000 - 10 000	10 000 - 25 000	> 25 000
Объект оценки	< 1 500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500 - 3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3 000 - 6 000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6 000 - 10 000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,16	1,23

Площадь, кв. м	Объект-аналог					
	< 1 500	1500 - 3000	3 000 - 6 000	6 000 - 10 000	10 000 - 25 000	> 25 000
10 000 - 25 000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
> 25 000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2020 – стр. 101

После определения коэффициента зависимости стоимости оцениваемого объекта и всех подобранных объектов-аналогов от площади рассчитываем корректировку на площадь по следующей формуле:

$$K = (K_{оц}/K_{ан} - 1) \times 100\%,$$

где:

$K_{оц}$ – коэффициент Объекта оценки;

$K_{ан}$ – коэффициент объекта-аналога.

Таким образом, к стоимости объекта-аналога № 3 была внесена корректировка в размере 21,0%.

Корректировка на категорию земель

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру – объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, относятся к категории земель населенных пунктов. Таким образом, введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка

Одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является вид разрешенного использования.

Оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования "Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения", объекты-аналоги имеют вид разрешенного использования "для индивидуальной жилой застройки".

Корректировка на вид разрешенного использования рассчитывалась Оценщиком на основании данных портала Статриелт "на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2022 года".

Табл. 10.5

Корректирующие коэффициенты в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	0,16	0,5	0,32
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций,	0,19	0,57	0,37

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
	водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)			

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2747-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Учитывая установленный ВРИ и физические характеристики оцениваемого земельного участка (имеет маленькую площадь), Оценщик принял для оцениваемого земельного участка значение корректирующего коэффициента равным минимальному значению приведенного диапазона в размере 0,19. Таким образом, к стоимости всех объектов-аналогов была внесена корректировка на вид разрешенного использования в размере -40,6% $((0,19/0,32-1)*100\%)$.

Корректировка на наличие всех необходимых коммуникаций

Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие подведенных инженерных коммуникаций, включая электричество, газ, водопровод, канализацию, телефонные линии и др. Цена работ по подключению коммуникаций зависит от многих факторов: местоположения, требуемых мощностей, состояния действующих сетей, близости участка к населенным пунктам с коммуникациями и т.д.

Табл. 10.6

Корректировки на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями	-	-	1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:	-	-	
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,18	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,13	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,2	1,12

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2751-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Учитывая то, что оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги сопоставимы по составу имеющихся коммуникаций, корректировка не вносилась.

Корректировка на транспортную доступность

Корректировка на транспортную доступность вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого земельного участка и сопоставимых объектов-аналогов различна.

Подобранные объекты-аналоги и оцениваемые объекты сопоставимы по данному параметру. Таким образом, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру – объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, не имеют ИРД. Таким образом, введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на наличие улучшений на земельном участке

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Табл. 10.7

Расчет корректировки на вид разрешенного использования

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)	-	-	1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	1,03	0,92

Источник информации <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2760-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Таким образом, к стоимости объекта-аналога № 3 была внесена корректировка в размере 8,7% $((1/0,92-1)*100\%)$.

Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты были внесены Оценщиком по следующей формуле, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Табл. 10.8

Расчет рыночной стоимости земельного участка как незастроенного

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, Солнечногорский район, р.п. Андреевка	Московская область, Солнечногорск городской округ, Голубое деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Жилино поселок	Московская область, Солнечногорск городской округ, Горетовка деревня
Цена предложения, руб.	-	4 200 000	5 000 000	6 900 000
Общая площадь, кв. м	145,0	998,0	1 200,0	2 200,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	4 208	4 167	3 136
Источник информации	Данные Заказчика	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/273632303/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/273120474/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/256636422/
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	-28,60%	-28,60%	-28,60%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	3 005	2 975	2 239
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	3 005	2 975	2 239
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	3 005	2 975	2 239
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Май 2022	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	3 005	2 975	2 239
Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, Солнечногорский район, р.п. Андреевка	Московская область, Солнечногорск городской округ, Голубое деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Жилино поселок	Московская область, Солнечногорск городской округ, Горетовка деревня
Направление транспортной магистрали	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе
Удаленность от МКАД, км	29,0	29,0	26,0	24,0
Корректировка на местоположение, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Линия застройки	Расположен на второй линии	Расположен на второй линии и далее	Расположен на второй линии и далее	Расположен на красной линии
Корректировка на линию застройки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	3 005	2 975	2 239
Общая площадь, кв. м	145,00	998,0	1 200,0	2 200,0
Корректировка на площадь земельного участка, (%)	-	0,0%	0,0%	21,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	3 005	2 975	2 710
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	3 005	2 975	2 710
Разрешенное использование земельного участка	Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	Для индивидуальной жилой застройки	для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальное жилищное строительство
Корректировка на разрешенное использование земельного участка, (%)	-	-40,6%	-40,6%	-40,6%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 784	1 766	1 609
Наличие (отсутствие) коммуникаций	-	-	-	-
электроснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие электроснабжения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 784	1 766	1 609
газоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие газоснабжения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 784	1 766	1 609
водопровод	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие (отсутствие) водопровода, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 784	1 766	1 609
канализация	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие (отсутствие) канализации, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 784	1 766	1 609
Характеристика транспортной доступности	Хорошая, асфальтированный подъезд	Хорошая, асфальтированный подъезд	Хорошая, асфальтированный подъезд	Хорошая, асфальтированный подъезд

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на подъездные пути, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 784	1 766	1 609
Наличие ИРД	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ИРД, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 784	1 766	1 609
Наличие на земельном участке объектов капитального строительства	Условно-свободный	Нет	Нет	Есть
Корректировка на наличие объектов капитального строительства, %	-	0,0%	0,0%	8,7%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	1 784	1 766	1 749
Показатель совокупной корректировки	-	40,6%	40,6%	70,3%
Вес объекта-аналога	-	36,6%	36,6%	26,8%
Величина коэффициента вариации			1,0%	
Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м			1 768	
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)			256 360	
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается), округленно			256 000	

Источник информации: расчет Оценщика

Определение затрат на замещение методом сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы – метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом²².

Данный метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта оценки определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = С_{ср.ед.} \times V,$$

где:

ЗЗ – затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

Ср.ед. – стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V – количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатели стоимости сравнительной единицы для объектов: кабельные линии 10 кВ (кадастровый номер 50:09:0070103:1947) и кабельные линии 0,4 кВ (кадастровый номер 50:09:0070103:1275) определены на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих источниках:

- С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г.

- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». – М.: КО-ИНВЕСТ, выпуск № 118, январь 2022 г.

Показатели стоимости сравнительной единицы для объектов: Трансформаторная подстанция (ТП-1331) с двумя трансформаторами ТМГ11-630/10-У1 10/0,4кВ (кадастровый номер 50:09:0070103:1198) и Трансформаторная подстанция (ТП-2906) с двумя трансформаторами ТМГ11-1250/10-У1 10/0,4кВ (кадастровый номер 50:09:0070103:1201) определены на основе данных открытых источников:

- <https://transformator-energum.ru/2bktп-p/2bktп-p-630-10-0-4-1034.html>;
- <https://transformator-energum.ru/2bktп-p/2bktп-p-1250-10-0-4-1080.html>.

Показатели количества сравнительной единицы (*V*) определялись на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Определение затрат на замещение методом сравнительной единицы на основе Справочников "Укрупненные показатели стоимости строительства" издательства "КО-ИНВЕСТ"

Восстановительная стоимость или сумма затрат на замещение включают прямые и косвенные строительные затраты, а также прибыль предпринимателя.

Прямые строительные затраты

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

²² Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительно-монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

Косвенные затраты

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

- проектно-изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;
- административные расходы девелопера и др.

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя позволяет учесть вознаграждение за риск, испытываемый предпринимателем в связи с реализацией строительного проекта. При расчете его стоимости оценщики анализируют доход девелоперов и предпринимательскую прибыль, которая соответствует разнице между полными затратами на строительство и рыночной стоимостью объекта после его выхода на проектную мощность.

Прибыль предпринимателя побуждает инвестора вкладывать средства в недвижимость в расчете на получение рыночной нормы прибыли.

Алгоритм расчета затрат на замещение зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами недвижимого имущества, Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ:

- тип и назначение здания;
- высота здания;
- строительный объем;
- площадь земельного участка;
- общая площадь и состав площадей комплекса;
- количество парковочных мест.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов производится в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ следующим образом:

- проводился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным

параметрам объектах-представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце «Справочная стоимость²³ 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату составления сборника для Московской области, руб.».

В расчетных таблицах в столбце «Код по справочнику» указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах «Дата источника», «Сравнительная единица», «Количество сравнительных единиц аналога» отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию или строению, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания или строения.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя. По определению: «предпринимательская прибыль – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект»²⁴.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и строений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = Сб \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times (1 + Ппр\%) \times V,$$

где:

ЗЗ – затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

Сб – стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

К1 – Коэффициент перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации;

К2 – корректирующий коэффициент на различие в климате;

К3 – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К4 – корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

К5 – корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника;

К6 – корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Ппр% – прибыль предпринимателя, %;

V – количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

²³ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ

²⁴ Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», С-Пб.: «Издательство СПбГТУ», 1997 г., стр. 151

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Коэффициент перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации (K1)

Коэффициент перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации учтен в корректирующем коэффициенте на изменение цен в изменение цен после издания справочника (K6).

Регионально-климатический коэффициент (K2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство, обусловленных различиями в климате регионов. Данный коэффициент составляет величину 1,000, в долях.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K3)

Применялся для учета различий в затратах на строительство, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данный коэффициент составляет величину 1,000, в долях.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K4)

Поправка на разницу в объеме (V, куб. м) или площади между оцениваемым зданием (V₀, S₀ соответственно) и ближайшими параметрами из справочника (V_{спр}, S_{спр}) вносится при различной площади/объеме объекта оценки и объекта-аналога.

Табл. 10.1

Корректировка на разницу в объеме/площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
V ₀ /V _{спр}	K _o	S ₀ /S _{спр}	K _o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Источник информации: Укрупненные показатели стоимости строительства: ООО «КО-ИНВЕСТ»

Согласно анализу, проведенному Оценщиком, корректирующие коэффициенты на различие в объеме и площади составили 1,000.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с базовой датой справочника КО-ИНВЕСТ (K5)

Поправка является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочника КО-ИНВЕСТ. Данный коэффициент приводит уровень цен в регионе от даты составления справочника к фактическим ценам на дату оценки для рассматриваемого региона.

Коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с базовой датой справочника КО-ИНВЕСТ для КС-14 был определен Оценщиком согласно данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» № 118, январь 2022 г. Расчет коэффициентов изменения цен представлен в таблице ниже.

Табл. 10.2

Корректирующие коэффициенты на изменение цен в строительстве по сравнению с базовой датой справочника КО-ИНВЕСТ

Класс констр. сист.	Коэффициент увеличения цен на СМР к ценам на 01.01.2022 по сравнению с уровнем цен на 01.01.2020 г. для Московской области (раздел 2.2.2.1)	Коэффициент увеличения цен на СМР к ценам на март 2022 г. по сравнению с уровнем цен 01.01.2022 для Московской области (раздел 2.1, стр. 67)	Коэффициент увеличения цен на СМР к ценам на дату оценки (максимально близко к дате оценки) по сравнению с уровнем цен на март 2022 г. (раздел 2.6, стр. 148)	Итого (столбец 2*3*4)
КС-14	1,132	1,130 ²⁵	1,017 ²⁶	1,300

Источник информации: расчет Оценщика по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» № 118, январь 2022 г.

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (К6)

Коэффициент применяется, если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или строения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или строения. Скорректированная стоимость оцениваемого элемента с учетом данной корректировки определяется по формуле:

$$C_o = C_a \times (\varphi_o / \varphi_a),$$

где

C_o – стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения;

C_a – стоимость конструктивного элемента справочного аналогичного здания или сооружения;

φ_o – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента для оцениваемого здания или сооружения;

φ_a – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента для справочного здания или сооружения.

Согласно данным, представленным Заказчиком, общая протяженность кабельной линии с кадастровым номером 50:09:0070103:1275 - 4 070 м (суммарно по всем участкам). Так как Оценщик не располагает данными о том, как сгруппированы кабели по траншеям, удельный показатель стоимости для оцениваемой кабельной линии определялся как среднее значение удельной стоимости по группам кабеля (с одинаковой маркой, протяженностью и сечением). Расчет среднего удельного показателя стоимости кабельной линии представлен в таблице ниже.

Табл. 10.3

Расчет среднего удельного показателя стоимости кабельной линии с кадастровым номером 50:09:0070103:1275

№ п/п	Марка, сечение, количество кабелей	Протяженность участка, м	Протяженность участка кабелей в одной траншее, м	Справочный показатель стоимости, руб./ед. изм (Сс)
1	2 x (АПвзБбШп 4x150)	55	55	2 034 745,00
2	2 x (АПвзБбШп 4x150)	55		-
3	2 x (АПвзБбШп 4x240)	170	170	2 196 780,00
4	2 x (АПвзБбШп 4x240)	170		-
5	2 x (АПвзБбШп 4x95)	100	100	2 055 127,00
6	АПвзБбШп 4x70	130	130	1 979 501,00

25 Коэффициент рассчитан как отношение регионального коэффициента для Московской области на март 2022 г. к региональному коэффициенту на январь 2022 г.: $1,130 = 1,1324 / 1,0024$.

26 Коэффициент рассчитан на основании прогнозных коэффициентов на март 2022 г. и июнь 2022 г.: $1,017 = (136,001 + (137,149 - 136,001) / 3 * 2) / 136,001$.

№ п/п	Марка, сечение, количество кабелей	Протяженность участка, м	Протяженность участка кабелей в одной траншее, м	Справочный показатель стоимости, руб./ед. изм (Сс)
7	2 x (АПвзБ6Шп 4x150)	200	200	2 034 745,00
8	2 x (АПвзБ6Шп 4x150)	200		-
9	ВБ6Шв 4x50	15	15	2 136 498,00
10	2 x (АПвзБ6Шп 4x150)	80	80	2 034 745,00
11	2 x (АПвзБ6Шп 4x150)	80		-
12	2 x (АПвзБ6Шп 4x240)	230	230	2 196 780,00
13	2 x (АПвзБ6Шп 4x240)	230		-
14	2 x (АПвзБ6Шп 4x150)	260	260	2 034 745,00
15	2 x (АПвзБ6Шп 4x150)	260		-
16	2 x (АПвзБ6Шп 4x240)	200	200	2 196 780,00
17	2 x (АПвзБ6Шп 4x240)	200		-
18	2 x (АПвзБ6Шп 4x185)	210	210	2 098 264,00
19	2 x (АПвзБ6Шп 4x185)	210		-
20	2 x (АПвзБ6Шп 4x95)	200	200	2 055 127,00
21	2 x (АПвзБ6Шп 4x95)	200		-
22	2 x (АПвзБ6Шп 4x240)	200	200	2 196 780,00
23	2 x (АПвзБ6Шп 4x240)	200		-
24	2 x (АПвзБ6Шп 4x240)	200	200	2 196 780,00
25	ВБ6Шв 4x50	15		-
Среднее значение справочного показателя, руб./км				2 103 385,50

Источник информации: данные, представленные Заказчиком, расчет Оценщика по данным Сборника "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области", Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г.,

Таким образом, среднее значение удельного показателя стоимости кабельной линии с кадастровым номером 50:09:0070103:1275 составило 2 103 385,50 руб./км или 2 103,39 руб./м без учета НДС по состоянию на 01.01.2020 г.

Согласно Сборнику "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области", Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г., авт. С.А. Табакова, А.В. Дидковская:

- для кабельных линий 0,4-1 кВ при прокладке более одного кабеля применять коэффициент 1,42 на каждый последующий кабель;
- для кабельных линий 6-10 кВ при прокладке более двух кабелей применять коэффициент 1,35 на каждый последующий кабель.

Таким образом, при определении рыночной стоимости кабельной линии с кадастровым номером 50:09:0070103:1947 был применен коэффициент 1,42, при определении рыночной стоимости кабельной линии с кадастровым номером 50:09:0070103:1275 - коэффициент 1,35.

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя (Ппр%) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект²⁷. В МСО (8 выпуск, 2007 г., стр. 348) содержится пояснение к применению затратного подхода, т. е. «обычно к затратам на приобретение земли и на строительство прибавляется расчетная оценка предпринимательского стимула или предпринимательской прибыли/потерь застройщика».

Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости в разных регионах, прибыль предпринимателя является объектом конкуренции между предпринимателями. Предприниматель

²⁷ Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», С-Пб.: «Издательство СПбГТУ», 1997 г., стр. 151

определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства. Прибыль предпринимателя содержит в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство и строго регламентируется установленными нормами и статьями бухгалтерского учета.

Для Исполнителя под издержками на финансирование понимается плата за пользование деньгами, под прибылью предпринимателя – плата за риск работы в данном бизнесе и в данном регионе.

На основании анализа определений «прибыли предпринимателя», опубликованных в различных источниках, Исполнитель пришел к следующему выводу: прибыль предпринимателя используется в расчетах в том случае, когда существует девелоперская деятельность при создании объекта недвижимости, то есть, когда объект строится с целью его продажи или сдачи в аренду на рынке.

Учитывая функциональное назначение и текущее использование оцениваемых объектов, значение прибыли предпринимателя было принято равным 0.

Определение затрат на замещение методом сравнительной единицы по данным открытых источников информации

Так как стоимость предложения по объектам-аналогам не учитывает дополнительные затраты по доставке, монтажу и пусконаладочным работам, Оценщиком была определена величина данных расходов согласно данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве». - М.: КО-ИНВЕСТ, выпуск № 118, январь 2022 г., согласно которому коэффициент, учитывающий стоимость оборудования "в деле", составляет 1,788 относительно стоимости приобретения у производителя.

Расчет величины накопленного износа

Износ и устаревания – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Структура износа и устареваний представлена на рисунке ниже:

Диagr. 10.1



Износ и устаревания определяются как уменьшение стоимости объекта (обесценение), которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, экономического устаревания или комбинации этих источников.

Износ и устаревания (*И*), складывающийся из физического и различных видов функционального и экономического устареваний, определяется по формуле:

$$И = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - U_{\text{эк}}) \times (1 - U_{\text{функ}}),$$

где:

И – величина износа и устареваний;

*I*_{физ} – величина физического износа;

*U*_{эк} – величина экономического устаревания;

*U*_{функ} – величина функционального устаревания.

Физический износ

Физический износ – потеря стоимости, вызванная изнашиванием, которое сокращает жизнь и полезность объекта. При определении величины физического износа учитывалось то, как оборудование эксплуатировалось, начиная с момента ввода в эксплуатацию.

Метод оценки физического износа по шкале экспертных оценок, широко применяемой в оценочной практике. Для расчета физического износа зданий и сооружений применялась следующая шкала экспертных оценок с учетом данных о техническом состоянии, представленных Заказчиком, с учетом года постройки.

Табл. 10.4

Шкала экспертных оценок физического износа зданий и сооружений

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Средне значение физического износа
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	10,0%
21-40	Удовлетворительное	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием	30,5%
41-60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.	50,5%
61-80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.	70,5%
81-100	Негодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.	90,5%

Источник информации: http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/index.htm

В процессе визуального осмотра Оценщиком было выявлено, что здания трансформаторных подстанций, входящие в состав Объекта оценки, находится в хорошем техническом состоянии. Таким образом, для оцениваемых объектов Оценщик принял физический износ равным среднему значению для объектов в хорошем техническом состоянии - в размере 10,0%.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание имущества – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Функциональное устаревание может быть вызвано наличием целого ряда факторов: более современных аналогов имущества, которые обеспечивают большую производительность; повышенным потреблением ресурсов в процессе производства оцениваемого объекта по сравнению с современными аналогами; более высокой стоимостью создания самого объекта по сравнению с аналогами; для зданий – несоответствие планировочных решений современным требованиям и многими другими.

Согласно проведенному анализу, Оценщиком не было выявлено наличие функционального устаревания зданий и сооружений, входящих в состав Объекта оценки.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание – фактор внешнего воздействия – есть изменение стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе изменением спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Согласно проведенному анализу, Оценщиком не было выявлено наличие внешнего устаревания зданий и сооружений, входящих в состав Объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости зданий и сооружений, входящих в состав Объекта оценки, с учетом накопленного износа приведен в таблицах ниже.

Табл. 10.5

Расчет рыночной стоимости сооружений (кабельных линий), входящих в состав Объекта оценки, в рамках затратного подхода

Кадастровый (или условный) номер	50:09:0070103:1947	50:09:0070103:1275
Объект оценки	Электропередача (кабельные линии 10 кВ)	Электропередача (кабельные линии 0,4 кВ)
Номер аналога в справочнике "Ко-Инвест"	Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры", 2020 г., гИЗ.10.003.0490 "Кабели силовые, напряжение 10кВ (марка АСБ, сечение 3 x 150)", КС-14, стр. 275	Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры", 2020 г., гИЗ.10.003.0874, гИЗ.10.003.0876, гИЗ.10.003.0878, гИЗ.10.003.0879, гИЗ.10.003.0890 "Кабели силовые с пластмассовой изоляцией и алюминиевой изоляцией, в грунте с устройством траншей", КС-14, стр. 289
Дата справочника	01.01.2020	01.01.2020
Справочный показатель стоимости, руб./ед. изм (Сс)	2 651,58	2 103,39
Ед. изм.	м	м
Первая группа поправок, руб./куб.м. (DC)		
на отличия в объемно-планировочных решениях:		
по количеству этажей	1,00	1,00
на различие в высоте этажа	1,00	1,00
на различие по протяженности здания	1,00	1,00
по ширине дома	1,00	1,00
на наличие подвала	1,00	1,00
по планировочному расположению лестниц	1,00	1,00
прочие отличия	1,00	1,00
на различие в конструктивных решениях:		
подземной части здания	1,00	1,00
каркас	1,00	1,00
стен	1,00	1,00
перегородок	1,00	1,00
перекрытий и покрытий	1,00	1,00
кровли	1,00	1,00
заполнения проемов	1,00	1,00
полов	1,00	1,00
отделки	1,00	1,00
прочие конструкции	1,00	1,00

Кадастровый (или условный) номер	50:09:0070103:1947	50:09:0070103:1275
на отличия в решениях инженерных систем		
инженерное оборудование	1,420	1,350
Итого по 1 гр. (К)	1,420	1,350
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	3 765	2 840
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах		
на различие в площади здания	1,00	1,00
на различие в климате	1,00	1,00
на сейсмичность	1,00	1,00
на величину проч. и непредвиденных затрат	1,00	1,00
на зональное различие в уровне цен	1,00	1,00
на региональное различие цен	1,000	1,000
на изменение цен с даты справочника на дату оценки	1,300	1,300
Итого по 2 гр. (К)	1,300	1,300
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	4 896	3 693
Площадь Объекта оценки (V), кв.м	0,00	0,00
Объем Объекта оценки (V), куб.м	-	-
Протяженность (L), м	1 810	928
Стоимость объекта оценки (BC), руб.	8 862 319	3 426 703
Косвенные издержки	0	0
Стоимость объекта оценки (BC) с учетом косвенных издержек, руб.	8 862 319	3 426 703
Прибыль предпринимателя, %	0,00%	0,00%
Полная стоимость замещения, руб. без учета НДС	8 862 319	3 426 703
Износ физический, %	10,0%	10,0%
Функциональное устаревание, %	0,0%	0,0%
Внешнее устаревание, %	0,0%	0,0%
Совокупный износ, %	10,0%	10,0%
Стоимость объекта с учетом износа, руб. без учета НДС	7 976 000	3 084 000
Стоимость объекта с учетом износа, руб. с учетом НДС	9 571 200	3 700 800

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 10.6

Расчет рыночной стоимости трансформаторных подстанций, входящих в состав Объекта оценки, в рамках затратного подхода

Кадастровый (или условный) номер	50:09:0070103:1198	50:09:0070103:1201
Объект оценки	Трансформаторная подстанция (ТП-1331) с двумя трансформаторами ТМГ11-630/10-У1 10/0,4кВ	Трансформаторная подстанция (ТП-2906) с двумя трансформаторами ТМГ11-1250/10-У1 10/0,4кВ
Источник	https://transformator-energum.ru/2bktp-p/2bktp-p-630-10-0-4-1034.html	https://transformator-energum.ru/2bktp-p/2bktp-p-1250-10-0-4-1080.html
Описание аналога	2БКТП-П 630/10 комплектные (городские) бетонные двух Трансформаторные подстанции блочно-модульного типа проходные с кабельным вводом. Мощностью 630 кВА, напряжением на стороне ВН 10 кВ и 0,4 кВ на стороне НН.	2БКТП-П 1250/10 комплектные (городские) бетонные двух Трансформаторные подстанции блочно-модульного типа проходные с кабельным вводом. Мощностью 1250 кВА, напряжением на стороне ВН 10 кВ и 0,4 кВ на стороне НН.
Стоимость аналога, руб. с учетом НДС	1 000 974,00	1 103 310,00
Стоимость аналога, руб. без учета НДС	834 145,00	919 425,00
Коэффициент стоимости оборудования "в деле" (с учетом затрат на упаковку, транспортные расходы, заготовительно-складские расходы, монтажные работы, шефмонтаж и пусконаладочные работы)	1,788	1,788
Стоимость объекта "в деле" (Ск=(Сс*К)), руб. без учета НДС	1 491 451	1 643 932
Износ физический, %	10,0%	10,0%
Функциональное устаревание, %	0,0%	0,0%

Кадастровый (или условный) номер	50:09:0070103:1198	50:09:0070103:1201
Внешнее устаревание, %	0,0%	0,0%
Совокупный износ, %	10,0%	10,0%
Стоимость объекта с учетом износа, руб. без учета НДС	1 342 000	1 480 000
Стоимость объекта с учетом износа, руб. с учетом НДС	1 610 400	1 776 000

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 10.7

Итоговый расчет рыночной стоимости Объекта оценки, в рамках затратного подхода

Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС)
Земельный участок (категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства с объектами социально-бытового и коммунального обслуживания, кадастровый номер: 50:09:0070103:2027 (ЖХ-000004));		256 000
Здание (назначение: нежилое, кадастровый номер 50:09:0070103:1198 (Трансформаторная подстанция №1, ЖХ-000001))	1 342 000	3 571 200
Здание (назначение: нежилое, кадастровый номер 50:09:0070103:1201 (Трансформаторная подстанция №2, ЖХ-000002))	1 480 000	3 936 000
Сооружение (назначение: электропередача, протяженностью 1810 м., кадастровый номер 50:09:0070103:1947 (Электрокабель 10кВ, ЖХ-000007))	7 976 000	9 571 200
Сооружение (назначение: электропередача, протяженностью 928 м., кадастровый номер 50:09:0070103:1275 (Электрокабель 0.4кВ, ЖХ-000018))	3 084 000	3 700 800
Итого	14 138 000	16 914 400

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, составила (без учета НДС):

14 138 000 (Четырнадцать миллионов сто тридцать восемь тысяч) руб.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки: затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учетом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Метод экспертной квалитметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами: доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых Оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости, Оценщик получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта недвижимости как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как: функциональное назначение объекта оценки, цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

В связи с тем, что в расчетах применялся только затратный подход, расчеты в рамках сравнительного и доходного подхода не производились, согласования рыночной стоимости объекта оценки не требуется, результат расчета рыночной стоимости приведен в таблице ниже.

Табл. 11.1

Согласование результатов расчета различными подходами рыночной стоимости Объекта оценки

Подход	Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС)	Весовой коэффициент	Итоговая рыночная стоимость, руб. (без учета НДС)
Затратный	14 138 000	1,0	14 138 000
Сравнительный	Не применялся	0,0	-
Доходный	Не применялся	0,0	-
Итого			14 138 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, итоговая рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составила:

14 138 000 (Четырнадцать миллионов сто тридцать восемь тысяч) рублей с учетом НДС,

16 914 400 (Шестнадцать миллионов девятьсот сорок четыре тысячи) рублей без учета НДС,

в том числе:

Табл. 11.2

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки

Показатель	Значение (без учета НДС)	Значение (с учетом НДС)
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	14 138 000	16 914 400
в том числе:		
Земельный участок (категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства с объектами социально-бытового и коммунального обслуживания, кадастровый номер: 50:09:0070103:2027 (ЖХ-000004));	256 000	
Здание (назначение: нежилое, кадастровый номер 50:09:0070103:1198 (Трансформаторная подстанция №1, ЖХ-000001))	1 342 000	3 571 200
Здание (назначение: нежилое, кадастровый номер 50:09:0070103:1201 (Трансформаторная подстанция №2, ЖХ-000002))	1 480 000	3 936 000
Сооружение (назначение: электропередача, протяженностью 1810 м., кадастровый номер 50:09:0070103:1947 (Электрокабель 10кВ, ЖХ-000007))	7 976 000	9 571 200
Сооружение (назначение: электропередача, протяженностью 928 м., кадастровый номер 50:09:0070103:1275 (Электрокабель 0.4кВ, ЖХ-000018))	3 084 000	3 700 800

Источник информации: расчеты Оценщика

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.

2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.

5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

6. У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.

7. С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

8. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

9. Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- Федеральным законом от 29 июля 1998 г. "Об оценочной деятельности в РФ" № 135-ФЗ;
- Федеральными стандартами оценки, сводом стандартов Ассоциации "Русское общество оценщиков";
- профессиональной практикой и указанной в соответствующих разделах справочной и профессиональной литературой.

10. Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.

11. Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата.

Все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (см. Приложение 3. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки).

Дипломированный оценщик

(диплом ПП № 687580 от 30.06.2004),
член саморегулируемой организации оценщиков
Ассоциации "Русское общество оценщиков"
(номер по реестру 010453 от 17.12.2019),

Маслов Д.И.

27 мая 2022 г.

13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I–II // Федеральный закон № 15 – ФЗ от 26 января 1996 г.
2. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)";
3. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)";
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)";
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. № 328, г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)".
6. Стандарты, применяемые в части, не противоречащей ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с последними изменениями и дополнениями) и ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №10.

Справочная литература

1. "Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2020
2. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве", январь 2022 г., выпуск № 118.

Методическая литература

1. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
2. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
3. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. пособие / Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
5. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости – дата, по состоянию на которую определяется стоимость оцениваемых объектов (п. 8 ФСО №1).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости оцениваемых объектов, основанных на определении ожидаемых доходов от оцениваемых объектов (п. 13 ФСО №1).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости оцениваемых объектов, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения оцениваемых объектов с учетом износа и устареваний (п. 15 ФСО №1).

Затраты на воспроизводство оцениваемых объектов – затраты, необходимые для создания точной копии оцениваемых объектов с использованием применявшихся при создании оцениваемых объектов материалов и технологий (п. 15 ФСО №1).

Инвестиционная стоимость оцениваемых объектов – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования оцениваемых объектов (п. 8 ФСО №2).

Итоговая величина стоимости оцениваемых объектов – величина стоимости оцениваемых объектов, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО №1).

Кадастровая стоимость оцениваемых объектов – определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки (п. 10 ФСО №2).

Ликвидационная стоимость оцениваемых объектов – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции оцениваемых объектов, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (п. 9 ФСО №2).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость оцениваемых объектов в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО №1).

Затраты на замещение оцениваемых объектов – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п. 15 ФСО №1).

Объект-аналог оцениваемых объектов – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО №1).

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости оцениваемых объектов (п. 3 ФСО №3).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 7 ФСО №1).

Рыночная стоимость оцениваемых объектов – наиболее вероятная цена, по которой 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 открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки без принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 6 ФСО №2).

Цена сделки – разумное вознаграждение за объект оценки без принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны (п. 6 ФСО №2).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости оцениваемых объектов, основанных на сравнении оцениваемых объектов с объектами-аналогами оцениваемых объектов, в отношении которых имеется информация о ценах (п. 14 ФСО №1).

Срок экспозиции оцениваемых объектов – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) оцениваемых объектов до даты совершения сделки с ним (п. 12 ФСО №1).

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

ПОЛИС № 0991R/776/90036/21		
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		15 июня 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/90036/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713066834, КПП 772501001 r/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, ю/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Инвест Проект" 142455, Московская область, Ногинский район, город Электроугли, Школьная улица, 38, 2 ОГРН 1055005937953 от 15 декабря 2005 г. ИНН/КПП 5031064998/503101001 ИНН: 5031064998	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 26 июля 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 25 июля 2024 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 1 000 010 000.00 руб. (Один миллиард десять тысяч рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей 00 копеек) Агрегатный лимит ответственности за каждый год страхования 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей 00 копеек) Агрегатный лимит ответственности за каждый год страхования в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей 00 копеек) Агрегатный Лимит ответственности за каждый год страхования по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям составляет 5% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 26 июля 2021 г. по 25 июля 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 26 июля 2021 г. по 25 июля 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Инвест Проект"		СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"
в лице Генерального директора Гурьева Александра Николаевича, действующего на основании Устава		в лице Руководителя Дирекции сопровождения транзитных видов страхования Александрова Сергея Викторовича, действующего на основании доверенности №0031021 от «02» мая 2021 г.





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 028195-2

« 18 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Маслову Дмитрию Игоревичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » августа 20 21 г. № 213

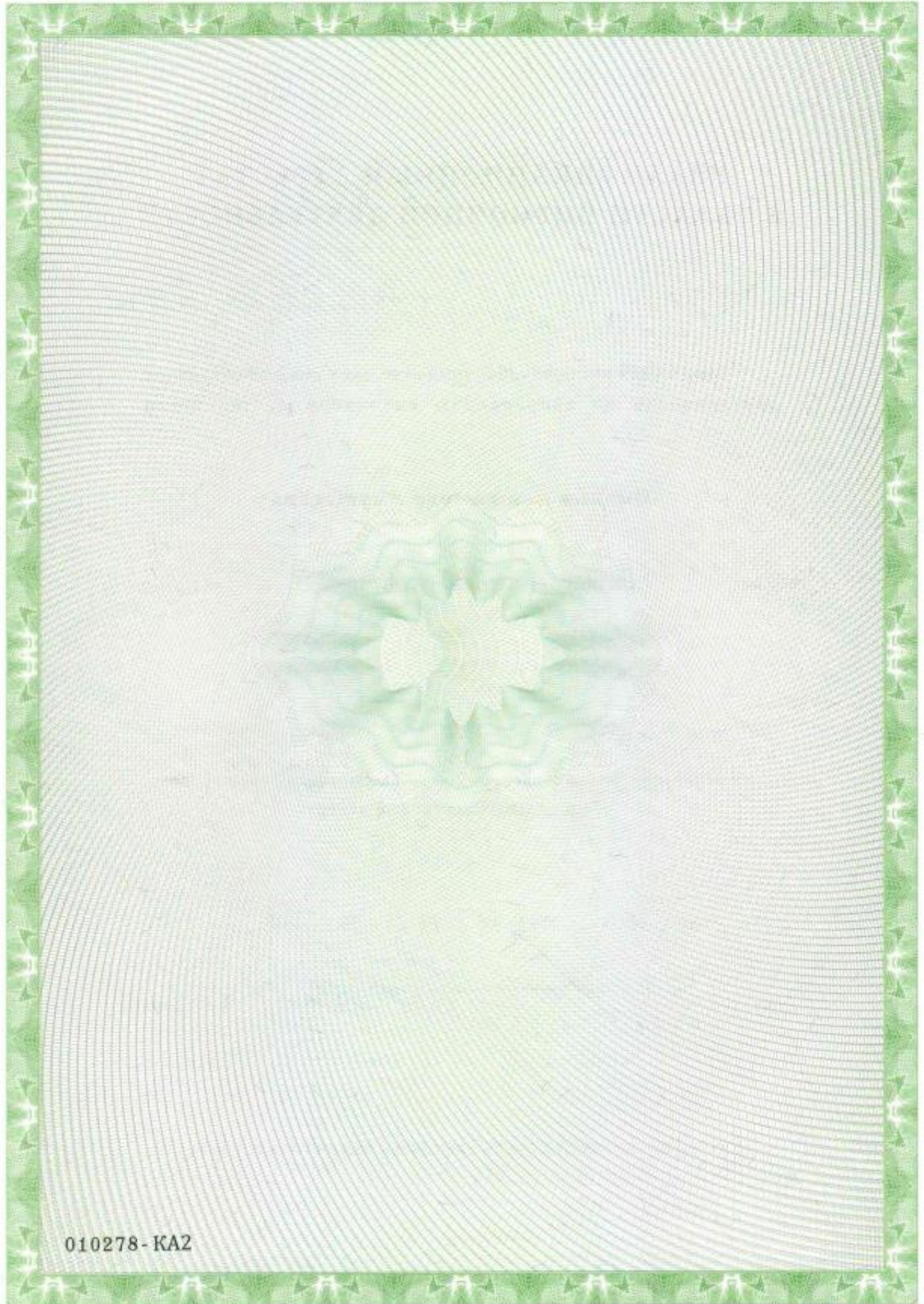
Директор



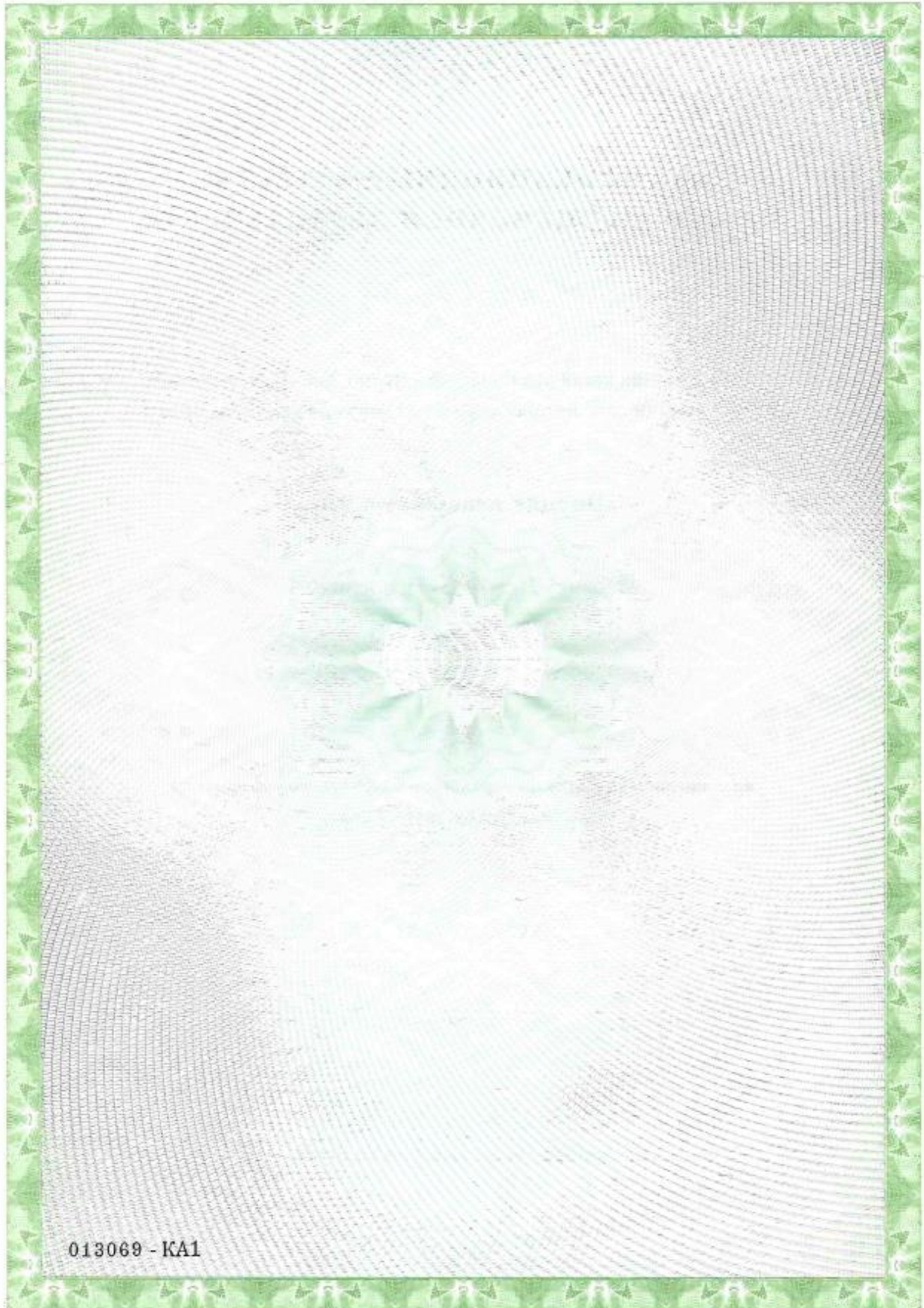
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » августа 20 24 г.

АО «СПЕЦИОН», Москва, 000111, Б-1, 73 № 404







013069 - KA1



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115260, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 025-77-77 info@absolutins.ru www.absolutins.ru ИНН 7728176835 КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-007765/21

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007765/21 от 01.12.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovyye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслов Дмитрий Игоревич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская обл., Раменский р-н, пос. Ильинский, ул. Московская, д. 43
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	31 000 000 (Тридцать один миллион) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	31 000 000 (Тридцать один миллион) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2022 г. по «31» декабря 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.

(Поталова Е.Ю.)
М.П.
01 декабря 2021г.

Страхователь:
Маслов Дмитрий Игоревич

(Маслов Д.И.)
«01» декабря 2021г.

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Аналоги, используемые для расчета стоимости недвижимого имущества в рамках метода сравнительной единицы

СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2020

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2020

Кабели силовые с пластмассовой изоляцией и алюминиевой жилой, в грунте с устройством траншей, напряжение 1 кВ						КС-14
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.10.003.0872 Марка АПБ6Шв, сечение 4 × 25				РУБ. на 1 км	1 837 872	
ruИЗ.10.003.0873 Марка АПБ6Шв, сечение 4 × 35				РУБ. на 1 км	1 863 681	
ruИЗ.10.003.0874 Марка АПБ6Шв, сечение 4 × 50				РУБ. на 1 км	1 901 861	
ruИЗ.10.003.0875 Марка АПБ6Шв, сечение 4 × 70				РУБ. на 1 км	1 979 501	
ruИЗ.10.003.0876 Марка АПБ6Шв, сечение 4 × 95				РУБ. на 1 км	2 055 127	
ruИЗ.10.003.0877 Марка АПБ6Шв, сечение 4 × 120				РУБ. на 1 км	1 983 216	
ruИЗ.10.003.0878 Марка АПБ6Шв, сечение 4 × 150				РУБ. на 1 км	2 034 745	
ruИЗ.10.003.0879 Марка АПБ6Шв, сечение 4 × 185				РУБ. на 1 км	2 098 264	
ruИЗ.10.003.0880 Марка АПБ6Шв, сечение 4 × 240				РУБ. на 1 км	2 196 780	

Кабели силовые с пластмассовой изоляцией и алюминиевой жилой, в грунте с устройством траншей, напряжение 1 кВ						КС-14
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	289

Источник информации: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г., стр. 289

КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ, НАПРЯЖЕНИЕ 0,66 КВ

Кабели силовые с пластмассовой изоляцией и медной жилой, в грунте с устройством траншей, напряжение 0,66 кВ						КС-14
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	295
ruИЗ.10.003.2870 Марка ВБ6Шв, сечение 2 × 4				РУБ. на 1 км	1 294 610	
ruИЗ.10.003.2871 Марка ВБ6Шв, сечение 2 × 6				РУБ. на 1 км	1 310 149	
ruИЗ.10.003.2872 Марка ВБ6Шв, сечение 2 × 10				РУБ. на 1 км	1 346 088	
ruИЗ.10.003.2873 Марка ВБ6Шв, сечение 2 × 16				РУБ. на 1 км	1 394 683	
ruИЗ.10.003.2874 Марка ВБ6Шв, сечение 2 × 25				РУБ. на 1 км	1 469 594	
ruИЗ.10.003.2875 Марка ВБ6Шв, сечение 2 × 35				РУБ. на 1 км	1 544 274	
ruИЗ.10.003.2876 Марка ВБ6Шв, сечение 2 × 50				РУБ. на 1 км	1 727 465	
ruИЗ.10.003.2877 Марка ВБ6Шв, сечение 3 × 4				РУБ. на 1 км	1 324 130	
ruИЗ.10.003.2878 Марка ВБ6Шв, сечение 3 × 6				РУБ. на 1 км	1 346 575	
ruИЗ.10.003.2879 Марка ВБ6Шв, сечение 3 × 10				РУБ. на 1 км	1 404 902	
ruИЗ.10.003.2880 Марка ВБ6Шв, сечение 3 × 16				РУБ. на 1 км	1 474 946	
ruИЗ.10.003.2881 Марка ВБ6Шв, сечение 3 × 25				РУБ. на 1 км	1 594 025	
ruИЗ.10.003.2882 Марка ВБ6Шв, сечение 3 × 35				РУБ. на 1 км	1 707 702	
ruИЗ.10.003.2883 Марка ВБ6Шв, сечение 3 × 50				РУБ. на 1 км	1 930 794	
ruИЗ.10.003.2884 Марка ВБ6Шв, сечение 4 × 4				РУБ. на 1 км	1 335 192	
ruИЗ.10.003.2885 Марка ВБ6Шв, сечение 4 × 6				РУБ. на 1 км	1 365 440	
ruИЗ.10.003.2886 Марка ВБ6Шв, сечение 4 × 10				РУБ. на 1 км	1 445 648	
ruИЗ.10.003.2887 Марка ВБ6Шв, сечение 4 × 16				РУБ. на 1 км	1 539 984	
ruИЗ.10.003.2888 Марка ВБ6Шв, сечение 4 × 25				РУБ. на 1 км	1 693 996	
ruИЗ.10.003.2889 Марка ВБ6Шв, сечение 4 × 35				РУБ. на 1 км	1 846 390	
ruИЗ.10.003.2890 Марка ВБ6Шв, сечение 4 × 50				РУБ. на 1 км	2 136 498	

Источник информации: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г., стр. 295

Аналог Трансформаторная подстанция (ТП-1331) с двумя трансформаторами ТМГ11-630/10-У1 10/0,4кВ

transformator-energum.ru/2bktpp-2bktpp-630-10-0-4-1034.html

TRANSFORMATOR-ENERGUM
Производство трансформаторов и ктп
Поставка по всей России и странам СНГ

Поиск по сайту **ПОИСК**

✉ e@transformator-energum.ru ☎ +7 (351) 683-09-66
Часы работы: пн.-пт. 10:00 - 18:00 (по МСК)

О заводе Каталог Цены Наличие на складе Доставка Журнал отгрузок Опросные листы Контакты **Заказать звонок**

Трансформаторы ТМ
Трансформаторы ТМ
Трансформатор ТМ 25
Трансформатор ТМ 40
Трансформатор ТМ 63
Трансформатор ТМ 100
Трансформатор ТМ 160
Трансформатор ТМ 250
Трансформатор ТМ 400
Трансформатор ТМ 630
Трансформатор ТМ 1000
Трансформатор ТМ 1250
Трансформатор ТМ 1600
Трансформатор ТМ 2500
Трансформаторы ТМГ
Трансформаторы ТМГ
Трансформатор ТМГ 25
Трансформатор ТМГ 40
Трансформатор ТМГ 63
Трансформатор ТМГ 100
Трансформатор ТМГ 160
Трансформатор ТМГ 250
Трансформатор ТМГ 400
Трансформатор ТМГ 630
Трансформатор ТМГ 1000
Трансформатор ТМГ 1250
Трансформатор ТМГ 1600
Трансформатор ТМГ 2500
Трансформаторы ТМЗ
Трансформаторы ТМЗ
Трансформатор ТМЗ 400


Главная / Комплексные трансформаторные подстанции КТП / Двухтрансформаторные подстанции 10/6/0,4 кВ / Блочно-модульные подстанции 2БКТП / 2БКТП-П проходные
Блочные / Подстанция 2БКТП-П 630/10/0,4

Подстанция 2БКТП-П 630/10/0,4

★★★★★ В наличии и под заказ новые 2БКТП-П 630/10 комплексные (городские) бетонные двух Трансформаторные подстанции блочно-модульного типа проходные с кабельным вводом. Мощность 630 кВА, напряжением на стороне ВН 10 кВ и 0,4 кВ на стороне НН.

⚙️ 100% Готов к работе 📄 Паспорт и протокол испытаний 🏭 Собственное производство

Новые 2022 года



Рассчитайте цену
(Выбирая модификацию меняется цена)

▼ Ввод на стороне ВН ▼
Выбрать характеристику ▼

Цена с НДС: от 1 000 974 руб
• В наличии • Под заказ

Кол-во: - 1 + **ЗАПРОСИТЬ НАЛИЧИЕ**

Источники информации: <https://transformator-energum.ru/2bktpp-2bktpp-630-10-0-4-1034.html>

Аналог Трансформаторная подстанция (ТП-2906) с двумя трансформаторами ТМГ11-1250/10-У1 10/0,4кВ

transformator-energum.ru/2bktpp-2bktpp-1250-10-0-4-1080.html

TRANSFORMATOR-ENERGUM
Производство трансформаторов и ктп
Поставка по всей России и странам СНГ

Поиск по сайту **ПОИСК**

✉ e@transformator-energum.ru ☎ +7 (351) 683-09-66
Часы работы: пн.-пт. 10:00 - 18:00 (по МСК)

О заводе Каталог Цены Наличие на складе Доставка Журнал отгрузок Опросные листы Контакты **Заказать звонок**

Трансформаторы ТМ
Трансформаторы ТМГ
Трансформаторы ТМЗ
Трансформаторы ТМФ
Трансформаторы ТМГФ
Трансформаторы ТМН
Трансформаторы ТС
Трансформаторы ТСЗ
Трансформаторы ТСЗН
Трансформаторы ТСП
Трансформаторы ТСЗП
Трансформаторы ТСГЛ
Подстанции (Однотрансформаторные)
Подстанции (Двухтрансформаторные)
Пункты учёта ПКУ, ПСС
Зап части
Ремонт / Ревизия


Главная / Комплексные трансформаторные подстанции КТП / Двухтрансформаторные подстанции 10/6/0,4 кВ / Блочно-модульные подстанции 2БКТП / 2БКТП-П проходные
Блочные / Подстанция 2БКТП-П 1250/10/0,4

Подстанция 2БКТП-П 1250/10/0,4

★★★★★ В наличии и под заказ новые 2БКТП-П 1250/10 комплексные (городские) бетонные двух Трансформаторные подстанции блочно-модульного типа проходные с кабельным вводом. Мощность 1250 кВА, напряжением на стороне ВН 10 кВ и 0,4 кВ на стороне НН.

⚙️ 100% Готов к работе 📄 Паспорт и протокол испытаний 🏭 Собственное производство

Новые 2022 года



Рассчитайте цену
(Выбирая модификацию меняется цена)

Мощность: 1250 кВА Напряжение: 10/0,4
▼ Ввод на стороне ВН ▼
Выбрать характеристику ▼
Завод Energum

Цена с НДС: от 1 103 310 руб
• В наличии • Под заказ

Кол-во: - 1 + **ЗАПРОСИТЬ НАЛИЧИЕ**

Источники информации: <https://transformator-energum.ru/2bktpp-2bktpp-1250-10-0-4-1080.html>

Коэффициент увеличения цен на СМР к ценам на 01.01.2022 по сравнению с уровнем цен на 01.01.2020 г. для г. Москвы (раздел 2.2.2.1, стр. 77)

Печать RIGEL

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.01.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г. (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН **77**

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы
В случае невозможности точно определить место объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегionalный показатель, отмеченный символом «*»

2 Строительно-монтажные работы

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	карпача	мелких стеновых ячеистых и спонсных блоков	карпача, мелких стеновых блоков	железобетона	панелей "сандвич"	стекла, свето-прозрачных материалов	панелей "сандвич"	древесины		
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона и каркасных систем	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	0,924	0,812	0,820	0,958	0,840	0,858	0,857	0,886	0,925	0,933
Брянская область	0,836	0,791	0,717	0,834	0,770	0,812	0,804	0,849	0,838	0,802
Владимирская область	0,959	0,895	0,823	0,902	0,851	0,896	0,877	0,903	0,906	0,979
Воронежская область	0,915	0,861	0,853	0,926	0,895	0,907	0,915	0,944	0,947	0,946
г. Москва	1,220	1,176	1,288	1,045	1,210	1,241	1,234	1,201	1,295	1,287
Московская область	1,148	1,138	1,135	1,161	1,141	1,143	1,144	1,148	1,145	1,152
Ивановская область	1,019	0,887	0,863	0,969	0,874	0,889	0,880	0,923	0,941	0,944
Калужская область	0,982	0,880	0,920	0,849	0,910	0,937	0,922	0,953	0,969	0,973
Костромская область	0,817	0,717	0,687	0,749	0,746	0,779	0,821	0,788	0,796	
Курская область	0,934	0,879	0,875	0,937	0,893	0,918	0,910	0,936	0,935	0,940

Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». - М.: КО-ИНВЕСТ, выпуск № 118, январь 2022 г.

Коэффициент увеличения цен на СМР к ценам на 01.01.2022 по сравнению с уровнем цен на 01.01.2020 г. для г. Москвы (раздел 2.2.2.1, стр. 78)

Печать RIGEL

Выпуск 118 • январь 2022

78

Корректирующие коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.01.2022 по сравнению с 01.01.2020 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

2 Строительно-монтажные работы

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением										Классы КС для сложных комплексных работ		
	нерудных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного железобетона	оборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	плодородность и лесоводство (закладка и уход)	культурно-технические работы и рекультивация		
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17		
Центральный федеральный округ													
Белгородская область	0,805	0,807	0,971	0,860	0,955	0,856	0,933	0,822	0,722	1,185	0,593		
Брянская область	0,771	0,731	0,866	0,763	0,941	0,798	0,802	0,723	0,645	1,184	0,544		
Владимирская область	0,792	0,823	0,925	0,854	0,970	0,890	0,979	0,812	0,720	1,180	0,565		
Воронежская область	0,878	0,845	0,939	0,907	1,015	0,899	0,946	0,883	0,779	1,180	0,669		
г. Москва	1,207	1,272	1,190	1,244	1,272	1,207	1,287	1,250	1,257	1,185	1,116		
Московская область	1,140	1,134	1,151	1,139	1,154	1,143	1,152	1,132	1,125	1,183	1,108		
Ивановская область	0,793	0,833	0,925	0,846	1,004	0,877	0,944	0,826	0,720	1,188	0,577		

Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». - М.: КО-ИНВЕСТ, выпуск № 118, январь 2022 г.

Коэффициент увеличения цен на СМР к ценам на март 2022 г. по сравнению с уровнем цен 01.01.2022 (раздел 2.1, стр. 63)

Печать RIGEL

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН **63**

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021г.

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2020 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 Кв. 2021	1,0052	1,0055	1,0051	1,0050	1,0033	1,0066	1,0060
Январь 2021	1,0020	1,0025	1,0021	1,0020	1,0010	1,0024	1,0028
Февраль 2021	1,0044	1,0047	1,0039	1,0039	1,0025	1,0049	1,0046
Март 2021	1,0091	1,0093	1,0094	1,0090	1,0063	1,0124	1,0106
2 Кв. 2021	1,0305	1,0312	1,0303	1,0281	1,0209	1,0318	1,0316
Апрель 2021	1,0195	1,0201	1,0197	1,0183	1,0134	1,0218	1,0206
Май 2021	1,0300	1,0310	1,0301	1,0277	1,0205	1,0314	1,0312
Июнь 2021	1,0419	1,0424	1,0410	1,0382	1,0288	1,0421	1,0427
3 Кв. 2021	1,0644	1,0663	1,0637	1,0590	1,0444	1,0627	1,0655
Июль 2021	1,0529	1,0540	1,0521	1,0493	1,0363	1,0521	1,0537
Август 2021	1,0641	1,0657	1,0633	1,0586	1,0440	1,0622	1,0649
Сентябрь 2021	1,0763	1,0791	1,0759	1,0701	1,0528	1,0737	1,0779
4 Кв. 2021	1,0923	1,0967	1,0940	1,0855	1,0645	1,0861	1,0960
Октябрь 2021	1,0697	1,0748	1,0738	1,0644	1,0472	1,0598	1,0731
Ноябрь 2021	1,0971	1,1012	1,0978	1,0895	1,0678	1,0918	1,0993
Декабрь 2021	1,1101	1,1142	1,1104	1,1026	1,0785	1,1067	1,1156
1 Кв. 2022 Прогноз	1,1273	1,1316	1,1277	1,1196	1,0947	1,1238	1,1331
Январь 2022	1,1187	1,1228	1,1190	1,1111	1,0855	1,1152	1,1243
Февраль 2022	1,1273	1,1315	1,1276	1,1196	1,0947	1,1238	1,1331
Март 2022	1,1360	1,1403	1,1363	1,1282	1,1028	1,1324	1,1420

2
Строительно-монтажные работы

Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». - М.: КО-ИНВЕСТ, выпуск № 118, январь 2022 г.

Коэффициент увеличения цен на СМР к ценам на дату оценки (максимально близко к дате оценки) по сравнению с уровнем цен на март 2022 г. (раздел 2.6, стр. 148)

Выпуск 118 · январь 2022

148

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2022-2024 гг. (с учетом НДС)

2	Строительно-монтажные работы	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
						Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
						Июнь 18	116,723	0,585	90,400	5,000
						Сентябрь 18	117,395	0,575	94,146	4,143
						Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
						Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
						Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
						Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
						Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
						Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
						Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
						Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
						Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
						Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
						Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
						Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
						Декабрь 21	142,718	3,157	114,502	0,660
						Март 22	136,001	-4,707	115,052	0,480
						Июнь 22	137,149	0,844	116,434	1,202
						Сентябрь 22	138,296	0,837	117,817	1,187
						Декабрь 22	139,444	0,830	119,199	1,174
						Март 23	140,591	0,823	120,582	1,160
						Июнь 23	141,739	0,816	121,965	1,147
						Сентябрь 23	142,886	0,810	123,347	1,134
						Декабрь 23	144,034	0,803	124,730	1,121
						Март 24	145,181	0,797	126,112	1,108
						Июнь 24	146,329	0,790	127,495	1,096
						Сентябрь 24	147,476	0,784	128,878	1,084
						Декабрь 24	148,624	0,778	130,260	1,073

Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». - М.: КО-ИНВЕСТ, выпуск № 118, январь 2022 г.

Аналоги земельного участка

Аналог № 1

solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/273632303/

Недвижимость в Солнечногорске > Продажа > Продажа земельных участков в Солнечногорском районе > Путиловское шоссе > Пятницкое шоссе

вчера, 15:33 45 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 9,98 сот.
Московская область, Солнечногорск городской округ, Голубое деревня [На карте](#)
Пятницкое шоссе, 20 км от МКАД | Путиловское шоссе, 32 км от МКАД

Выбрать компанию для строительства дома на этом участке

4 200 000 ₽
420 842 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 966 053-08-40
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

циан.ипотека
Один запрос в 8 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 14,29%

ID 8285
PRO
Документы агента проверены
Ещё 44 объекта

2 фото

9.98 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь Статус земли

Продается участок 9.98 соток под индивидуальную жилищную застройку в 20 км от м.Пятницкое шоссе, в 5 км от Зеленограда в деревне Голубое. Рядом развитая инфраструктура, подъезд по дороге с твердым покрытием, электричество.

Участки в Millennium Park
Премьерная инфраструктура – парки, водные каналы, пляж. Статусное окружение.
+7 (499) 370-49-36
КП «Миллениум Парк». Застройщик: Villagio Estate (и Вилладжио Эстейт).
[Перейти на сайт](#)

Сити-комплекс «Мита»
Апартаменты от 9.9 млн руб. Скидка до 7%. Ипотека от 12.7%. Ввод в декабре 2022 года.
+7 (495) 324-09-45
Скидка 7% действительна до 31.05.2022. Подробности смотрите ниже

Источник информации: <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/273632303/>

Аналог № 2

solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/273120474/

вчера, 10:45 109 просмотров, 3 за сегодня

Участок, 12 сот.
Московская область, Солнечногорск городской округ, Жилино поселок [На карте](#)
Пятницкое шоссе - 30 мин. на транспорте
Пятницкое шоссе, 25 км от МКАД | Путиловское шоссе, 31 км от МКАД

Выбрать компанию для строительства дома на этом участке

5 000 000 ₽
416 667 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 963 751-89-69
+7 967 045-36-79
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ОГРК
Документы проверены

РИЕЛТОР
Любовь Маликина

циан.ипотека
Один запрос в 8 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 14,29%

1 фото

12.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь Статус земли

Id 354538. В продаже участок 12 соток под ИЖС, расположенный недалеко от Зеленограда, на второй линии от Пятницкого шоссе в д. Жилино.
Участок правильной геометрической формы, предварительно отсыпан.
Газ по границе участка, электричество 10 кВт.
Удобный подъезд, инфраструктура города Зеленоград находится рядом.
Кадастровый номер 50:09:0070201:70

Посёлок Millennium Park
Новые участки от застройщика в элитном поселке с инфраструктурой от 51 млн ₽
+7 (499) 490-92-56

Источник информации <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/273120474/>


Аналог № 3

solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/256636422/

Участок, 22 сот.

Московская область, Солнечногорск городской округ, Горетовка деревня [На карте](#)
 Пятницкое шоссе, 25 км от МКАД | Путиловское шоссе, 29 км от МКАД

В избранное



3 фото

8 окт. 2021 г. 16:36:40
index number: 66

22.0 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
 Площадь | Статус земли

Номер объекта в базе ЗУП-187
 Продается обширный земельный участок ИЖС, 22 сотки, прямоугольной формы, с яблоневым садом, в непосредственной близости от города Зеленограда, у реки Горетовки, вблизи леса (через участок). Недалеко магазин, АЗС, автодорога до Зеленограда. Размежевание проведено, забор деревянный, 2 метра. Предложение заинтересует увлеченного строителя или дачника, готового заняться постройкой дома. На участке присутствуют остатки старого дома под реконструкцию.

6 900 000 Р

История цены

11 ноя 2021	6 900 000 Р	+ 100 000 Р
4 окт 2021	7 000 000 Р	+ 2 000 000 Р
11 мая 2021	5 000 000 Р	

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

АЛСА РИЭЛТИ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 АЛСА РИЭЛТИ
 Документы проверены

Циан.ипотека
 Один запрос в 8 банках
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 14,29%

РЕКЛАМА КП «Резиденция Булатово»
 КП бизнес-класса. 30 км по Малужскому ш.
 Дома от 13,9 млн. Свои дет. сад, ФОК с бассейном, супермаркет
 +7 (495) 191-15-57
 Unicom Development («Юником Девелопмент»)
[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА Большая Очаковская 2 ПИК
 Район парк. Очистительной деревни и Очаковские пруды. Дворы парки. Ипотека 4,99% на весь период. Заселение в 2022 году.
 +7 (495) 172-29-07
 Акция по 31.05.2022. Ипотека от АО «Альфа-Банк». Лич. № 132607
 11.08.2015. Перв. взнос от 15%. Срок до 30 лет. Сумма до 12 млн руб. ПДН на

Источник информации: <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/256636422/>

**17. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ
ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ**

Общество с ограниченной ответственностью

(ООО) «ЭНЕРГОРЕСУРС»

141551, Московская область, Солнечногорский район, р.п. Андреевка, ул. Жилинская д 27 к 3 помещение 7

ИНН / КПП 5044090882 / 504401001

Р/сч 40702810238000071455 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва К/сч 30101810400000000225 БИК

044525225

СПРАВКА

П/п	Наименование	Тип, марка	Кол-во	Год ввода в эксплуатацию
1	ТП-1331 - 2БКТП-1			
1.1	Трансформатор	ТМГ11-630/10-У1 10/0,4кВ	2 шт.	2014
1.2	Ячейка РУ-10 кВ	КСО-399М-13Н-630 (ВНА-10/630 с зазем. ножами; ЗНОЛ.06-10 УЗ - 3 шт.; предохранитель плавкий - 3 шт.)	2 шт.	2014
1.3	Ячейка РУ-10 кВ	КСО-399М-03-630 (ВНА-10/630 с зазем. ножами)	2 шт.	2014
1.4	Ячейка РУ-10 кВ	КСО-399М-04-630 (ВНА-10/630 с зазем. ножами; ПКТ 150А - 3 шт.; ТОЛ-10-1-2У2 150/5 - 2 шт.)	2 шт.	2014
1.5	Ячейка РУ-10 кВ	КСО-399М-02Н-630 (РВЗ-10/630 с двумя зазем. ножами)	1 шт.	2014
1.6	Прибор учета	Меркурий 230 ART2-00 PQCSIGDN 2013 г.в.	2 шт	2014
1.7	Ячейка РУ-0,4 кВ	Шкаф НН	6 шт	2014
1.8	Трансформатор тока	Т-0,66М УЗ 1000/5	6 шт	2014
2	ТП-2906 - 2БКТП-2			
2.1	Трансформатор	ТМГ11-1250/10-У1 10/0,4кВ	2 шт	2014
2.2	Ячейка РУ-10 кВ	КСО-399М-13Н-630 (ВНА-10/630 с зазем. ножами; ЗНОЛ.06-10 УЗ - 3 шт.; предохранитель плавкий - 3 шт.)	2 шт	2014
2.3	Ячейка РУ-10 кВ	КСО-399М-03-630 (ВНА-10/630 с зазем. ножами)	2 шт	2014
2.4	Ячейка РУ-10 кВ	КСО-399М-04-630 (ВНА-10/630 с зазем. ножами; ПКТ 150А - 3 шт.; ТОЛ-10-1-2У2 150/5 - 2 шт.)	2 шт	2014

2.5	Ячейка РУ-10 кВ	КСО-399М-02Н-630 (РВЗ-10/630 с двумя зазем. ножами)	1 шт	2014
2.6	Прибор учета	Меркурий 230 ART2-00 PQCSIGDN 2013 г.в.	2 шт	2014
2.7	Ячейка РУ-0,4 кВ	Шкаф НН	6 шт	2014
2.8	Трансформатор тока	ТШП-0,66М 2500/5	6 шт	2014
3	Кабельные линии 10 кВ			
3.1	КЛ-10 кВ от РП-121 яч.12 до ТП-1331 яч.1	АСБ 3х150	1920 м	2014
3.2	КЛ-10 кВ от РП-121 яч.13 до ТП-1331 яч.7	АСБ 3х150	1920 м	2014
3.3	КЛ-10 кВ от ТП-1331 яч.2 до ТП-2906 яч.1	АСБ 3х150	20 м	2014
3.4	КЛ-10 кВ от ТП-1331 яч.6 до ТП-2906 яч.7	АСБ 3х150	20 м	2014
4	Кабельные линии 0,4 кВ			
4.1	КЛ-0,4 кВ от ТП-1331 сек.1 до ввода №1 ВРУ-0,4 кВ д.27к.4 жил.	2х(АПвзББШп 4х150)	55 м	2014
4.1	КЛ-0,4 кВ от ТП-1331 сек.2 до ввода №2 ВРУ-0,4 кВ д.27к.4 жил.	2х(АПвзББШп 4х150)	55 м	2014
4.2	КЛ-0,4 кВ от ТП-1331 сек.1 до ввода №1 ВРУ-0,4 кВ д.27к.3 жил.	2х(АПвзББШп 4х240)	170 м	2014
4.2	КЛ-0,4 кВ от ТП-1331 сек.2 до ввода №2 ВРУ-0,4 кВ д.27к.3 жил.	2х(АПвзББШп 4х240)	170 м	2014
4.3	КЛ-0,4 кВ от ТП-1331 сек.1 до ВРУ-0,4 кВ котельная	2х(АПвзББШп 4х95)	100 м	2014
4.4	КЛ-0,4 кВ от ТП-1331 сек.1 до ВРУ-0,4 кВ ВЗУ	АПвзББШп 4х70	130 м	2014
4.5	КЛ-0,4 кВ от ТП-1331 сек.1 до ввода №1 ВРУ-0,4 кВ д.27к.3 н/п.	2х(АПвзББШп 4х150)	200 м	2014
4.5	КЛ-0,4 кВ от ТП-1331 сек.2 до ввода №2 ВРУ-0,4 кВ д.27к.3 н/п.	2х(АПвзББШп 4х150)	200 м	2014
4.6	КЛ-0,4 кВ от ТП-1331 сек.1 до ВРУ-0,4 кВ Н/О	ВБШв 4х50 L=15м	15 м	2014

4.7	КЛ-0,4 кВ от ТП-2906 сек.1 до ввода №1 ВРУ-0,4 кВ д.27к.5 жил.	2х(АПвзБбШп 4х150)	80 м	2014
4.7	КЛ-0,4 кВ от ТП-2906 сек.2 до ввода №2 ВРУ-0,4 кВ д.27к.5 жил.	2х(АПвзБбШп 4х150)	80 м	2014
4.8	КЛ-0,4 кВ от ТП-2906 сек.1 до ввода №1 ВРУ-0,4 кВ д.27к.1 жил.	2х(АПвзБбШп 4х240)	230 м	2014
4.8	КЛ-0,4 кВ от ТП-2906 сек.2 до ввода №2 ВРУ-0,4 кВ д.27к.1 жил.	2х(АПвзБбШп 4х240)	230 м	2014
4.9	КЛ-0,4 кВ от ТП-2906 сек.1 до ввода №1 ВРУ-0,4 кВ д.27к.1 н/п.	2х(АПвзБбШп 4х150)	260 м	2014
4.9	КЛ-0,4 кВ от ТП-2906 сек.2 до ввода №2 ВРУ-0,4 кВ д.27к.1 н/п.	2х(АПвзБбШп 4х150)	260 м	2014
4.10	КЛ-0,4 кВ от ТП-2906 сек.1 до ввода №1 ВРУ-0,4 кВ д.27к.2 жил.	2х(АПвзБбШп 4х240)	200 м	2014
4.10	КЛ-0,4 кВ от ТП-2906 сек.2 до ввода №2 ВРУ-0,4 кВ д.27к.2 жил.	2х(АПвзБбШп 4х240)	200 м	2014
4.11	КЛ-0,4 кВ от ТП-2906 сек.1 до ввода №1 ВРУ-0,4 кВ д.27к.2 н/п.	2х(АПвзБбШп 4х185)	210 м	2014
4.11	КЛ-0,4 кВ от ТП-2906 сек.2 до ввода №2 ВРУ-0,4 кВ д.27к.2 н/п.	2х(АПвзБбШп 4х185)	210 м	2014
4.12	КЛ-0,4 кВ от ТП-2906 сек.1 до ввода №1 ВРУ-0,4 кВ д.27к.6 жил.	2х(АПвзБбШп 4х95)	200 м	2014
4.12	КЛ-0,4 кВ от ТП-2906 сек.2 до ввода №2 ВРУ-0,4 кВ д.27к.6 жил.	2х(АПвзБбШп 4х95)	200 м	2014
4.13	КЛ-0,4 кВ от ТП-2906 сек.1 ввода №1 до ВРУ-0,4 кВ д.27к.6 н/п.	АПвзБбШп 4х240	200 м	2014

4.13	КЛ-0,4 кВ от ТП-2906 сек.2 ввода №2 до ВРУ-0,4 кВ д.27к.6 н/п.	АПвзББШп 4х240	200 м	2014
4.14	КЛ-0,4 кВ от ТП-2906 до ВРУ-0,4 кВ ДДУ	АПвзББШп 4х240	200 м	2014
4.15	КЛ-0,4 кВ от ТП-2906 до ВРУ-0,4 кВ Н/О	ВББШв 4х50	15 м	2014

ООО «Энергоресурс»
Генеральный директор



М.В. Никишин

и.п.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

14.05.2015

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.04.2015

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Энергоресурс",
ИНН: 5044090882, ОГРН: 1145044001585

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0070103:1201

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 23,6 кв.м, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, р.п. Андреевка,
ул.Жилинская, д.27, строен.3

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14"
мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2015-5679/2

Государственный регистратор



(подпись: М.П.)
50-50/009-50/009/005/2015-5679/2

Полякова Ю. В.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

14.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.04.2015

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Энергоресурс",
ИНН: 5044090882, ОГРН: 1145044001585

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0070103:1198

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 23,6 кв.м, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, р.п. Андреевка,
ул.Жилинская, д.27, строен.3

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14"
мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2015-5678/2

Государственный регистратор:



50-50/009-50/009/005/2015-5678/2

Полякова Ю. В.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

14.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.04.2015

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Энергоресурс",
ИНН: 5044090882, ОГРН: 1145044001585

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0070103:2027

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: для жилищного строительства с объектами социально-бытового и
коммунального обслуживания, площадь 145+/-8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта:
Московская область, Солнечногорский район, р.п.Андреевка

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14"
мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2015-5681/2

Государственный регистратор



50-50/009-50/009/005/2015-5681/2

Полякова Ю. В.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи: 31.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.06.2015
№ОС-2015

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Энергоресурс",
ИНН: 5044090882, ОГРН: 1145044001585

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0070103:1275

Объект права: Сооружение, назначение: электропередача, протяженность 928 м, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, р.п. Андреевка,
ул.Жилинская, д.27, корп.4

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31"
августа 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/008/2015-9457/2

Государственный регистратор



50-50/009-50/009/008/2015-9457/2

Комаров Д. В.

сери рэно ксе



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 31.08.2015
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.06.2015 №ОС-2015
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Энергоресурс", ИНН: 5044090882, ОГРН: 1145044001585

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:09:0070103:1947
Объект права: Сооружение, назначение: Электропередача, протяженность 1810,00м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский р-н, г п.Андреевка, рп Андреевка, ул Жилинская, д 27, к 4

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" августа 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/008/2015-9453/2

Государственный регистратор



(подпись, М.П.)

50-50/009-50/009/008/2015-9453/2

Комаров Д. В.

com trace

Общество с ограниченной ответственностью
(ООО) «ЭНЕРГОРЕСУРС»

141551, Московская область, Солнечногорский район, р.п. Андреевка, ул. Жилинская д 27 к 3 помещение 7

ИНН / КПП 5044090882 / 504401001

Р/сч 40702810238000071455 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва К/сч 30101810400000000225 БИК

044525225

Справка о балансовой стоимости

Основное средство, Инвентарный номер	Дата постановки на баланс	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость
Трансформаторная подстанция №1, ЖХ-000001	14.05.2015	4 908 800,00	3 788 424,82
Трансформаторная подстанция №2, ЖХ-000002	14.05.2015	4 908 800,00	3 788 424,82
Земельный участок кадастр 50:09:0070103:2027, ЖХ-000004	14.05.2015	100 000,00	100 000,00
Электрокабель 10кВ, ЖХ-000007	31.08.2015	9 664 200,00	6 894 255,18
Электрокабель 0.4кВ, ЖХ-000018	31.08.2015	7 988 600,00	5 698 914,20
Итого		27 570 400,00	20 270 019,02

ООО «Энергоресурс»
Генеральный директор



/ М.В. Никишин