

частнопрактикующий оценщик

КРЫЛОВА АНАСТАСИЯ ГЕОРГИЕВНА

ИНН 180402451423 СНИЛС: 136-017-337 29

Уведомление о постановке на учёт физического лица в налоговом органе
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой от 05.10.2020 г.



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 1312-5/2023

об определении рыночной стоимости ВЛИ-
0,4, кв до спортивного комплекса
(деревянные опоры 5 шт., железные опоры
3 шт.), адрес (местоположение):
Удмуртская Республика, Ярский район, с.
Пудем

Заказчик: Администрация муниципального образования
«Муниципальный округ Ярский район Удмуртской
Республики»

Исполнитель: Частнопрактикующий оценщик Крылова А.Г.

Дата проведения
оценки (дата
оценки):

«16» октября 2023 г.

Дата составления
отчета:

«13» декабря 2023 г.

2023 г.

На основании Договора № 2909-1-2023 от «14» октября 2023 г. Оценщиком Крыловой Анастасией Георгиевной проведен расчет и подготовлен отчет об определении рыночной стоимости ВЛИ-0,4, кВ до спортивного комплекса (деревянные опоры 5 шт., железные опоры 3 шт.), адрес (местоположение): Удмуртская Республика, Ярский район, с. Пудем.

Оценка объекта произведена по состоянию на «16» октября 2023 г.

Анализ объекта оценки, проведенные расчеты и результаты оценки приведены в отчете, следующем ниже, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности:

- Федерального закона от 29.07.1737 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральных стандартов оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России №200 от 14 апреля 2022 г.,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328 (
- Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».

Оценщик, Крылова Анастасия Георгиевна, является действительным членом Саморегулируемой организации оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (рег. № 746).

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Страховой полис № 922/2402771285 от 23.06.2023 г. (действует с 01.07.2023г. по 30.06.2024г.), лимит ответственности 100 000 000 (сто миллионов) рублей.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, составляет:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	ВЛИ-0,4, кВ до спортивного комплекса (деревянные опоры 5 шт., железные опоры 3 шт.), адрес (местоположение): Удмуртская Республика, Ярский район, с. Пудем.	200 000,00

Обращаем Ваше внимание, что отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Частнопрактикующий оценщик

А.Г. Крылова/



СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. СВЕДЕНИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ	5
2.1. Применяемые стандарты оценки	5
3. СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4.1. Сведения о Заказчике оценки	6
4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет	6
4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	7
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
5.1. Основание для проведения оценки объекта оценки	7
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	7
5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	7
5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	7
5.6. Порядковый номер, дата составления отчета и дата проведения осмотра объекта оценки	7
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
6.1. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	8
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не выявлены.	8
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
7.1. Анализ влияния общей политической и социально – экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	9
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	10
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	11
8.1. Определение подходов и методов оценки	11
Подходы к оценке	11
Доходный подход	13
Затратный подход	15
8.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом	16
Согласование результатов и выводы, полученные на основании проведенных расчётов	20
8.3. Заявления о соответствии	21
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	22

Приложение 1. Фотографии объекта оценки

Приложение 2. Копия документов Оценщик

Приложение 3. Копии документов на объект оценки

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка проводится на основании задания на оценку, приведенного ниже.

Таблица 1.1. Задание на оценку

Объект оценки	ВЛИ-0,4, кВ до спортивного комплекса (деревянные опоры 5 шт., железные опоры 3 шт.), адрес (местоположение): Удмуртская Республика, Ярский район, с. Пудем.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	ВЛИ-0,4, кВ до спортивного комплекса (деревянные опоры 5 шт., железные опоры 3 шт.), адрес (местоположение): Удмуртская Республика, Ярский район, с. Пудем.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Указаны в представленных Заказчиком документах (см. Приложение 3)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	Право собственности на объекты оценки, субъект права: Муниципальное образование «Муниципальный округ Ярский район Удмуртской Республики»
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки	не зарегистрированы
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задачи оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для целей купли - продажи
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для других целей.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	"16" октября 2023 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки; Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.
Дата осмотра и особенности проведения осмотра объекта оценки	Согласно п. 5 ФСО-7 «оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра». Дата осмотра "16" июля 2023 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчик предоставляет необходимые для проведения оценки документы во время осмотра объекта оценки.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Указание в отчете об оценке суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость	Не требуется
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия Исполнителя по договору
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в форме электронного документа и (или) на бумажном носителе

2. СВЕДЕНИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ

2.1. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

3. СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, если на момент оценки не были предоставлены правоустанавливающие документы и описание выполняется со слов Заказчика, либо предоставленные документы являются «устаревшими», т.е. имеются обновленные варианты данных документов, либо они не заверены надлежащим образом. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов, специально не оговоренных в Отчете, влияющих на стоимость Объекта оценки. Объект оценки рассматривался лишь с учетом лишь тех ограничений и обременений, которые оговорены в отчете.
4. В рамках оценки объекта оценки может быть использована документация, выданная после даты оценки. Расчеты производятся из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, указанная в документах, выданных после даты оценки, была актуальна на дату оценки.
5. Рыночная стоимость арендной платы определяется без учёта коммунальных и эксплуатационных расходов за объект в год, без учёта НДС (20%). Данные о наличии ограничений (обременений) на оцениваемое право аренды (временного владения (пользования)) не представлены, оценка выполняется из допущения, что таковые отсутствуют.
6. При возникновении дополнительных допущений в рамках применения того или иного метода расчета указание на него и его обоснование будут проведены в рамках соответствующего подхода.
7. Под участниками рынка недвижимости в рамках данного отчета подразумеваются наиболее крупные и активные агентства недвижимости, девелоперы, профессиональные управляющие, в частности: ООО «Бизнес-партнер» ул. Пушкинская, 223, тел. (3412) 90-50-29; ООО «КОМОС-Строй», ул. Песочная, 11,

тел. (3412) 50-11-11; АН Мегapolis, ул. Пушкинская 280а, (3412) 613-613; Управляющая компания «АССО-Строй», тел. (3412) 43-93-26 и т.д.

8. Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки, носящей в свою очередь вероятностный характер, действительно только на дату оценки.
9. Стоимость, указанная в отчете, относится ко всему объекту в целом и не может быть разбита на составные части (если это не сделано непосредственно в отчете), в соответствии с какой-либо разбивкой и быть использована не в полном объеме.
10. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.
12. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Excel и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах в связи с различной разрядностью.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 4.1. Сведения о Заказчике оценки

Наименование	Администрация муниципального образования «Муниципальный округ Ярский район Удмуртской Республики»
ИНН/КПП	ИНН 1837020942 КПП 183701001
Юр. адрес	УР, Ярский район, п. Яр, ул. Советская, д.55

4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет

Таблица 4.2. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Крылова Анастасия Георгиевна
Почтовый адрес оценщика	426075, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. 40 лет Победы, д. 56, кв. 25
Место нахождения оценщика	426075, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул.Ленина, д. 146, офис 205
Номер контактного телефона	+7 (912) 757-84-57
Адрес электронной почты	ocenshik18@mail.ru
СНИЛС	136-017-337 29
ИНН	180402451423
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельством о членстве регистрационный № 746 от 07.06.2023 г. в саморегулируемой организации оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (109147, г. Москва, ул. Марксистская, 34, корпус 10)
Образование в области оценочной деятельности	Диплом УСПП-1 № 06 0003972 о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса), выдан ФГБОУ ВПО «Ижевская государственная сельскохозяйственная академия», г. Ижевск 2014 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 031774-1 от «19» ноября 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости».
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Страховой полис № 922/2402771285 от 26.06.2023 г.(действует с 01.07.2023г. по 30.06.2024г.), лимит ответственности 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2013 г.

Таблица 4.3. Сведения о независимости

Сведения о независимости оценщика:	Настоящим Оценщик Крылова Анастасия Георгиевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Крылова Анастасия Георгиевна 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 Крылова Анастасия Георгиевна 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.
--	---

4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Оценка проведена указанным в отчете оценщиком лично без привлечения сторонних организаций и специалистов.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Договор № 2909-1-2023 от «14» октября 2023 г.

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	ВЛИ-0,4, кВ до спортивного комплекса (деревянные опоры 5 шт., железные опоры 3 шт.), адрес (местоположение): Удмуртская Республика, Ярский район, с. Пудем.
Назначение/фактическое использование	Сооружения электроэнергетики

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 5.2.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование подходов	Рыночная стоимость (без НДС), руб
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	200 000 (двести тысяч) рублей

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 5.3.1 Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (без НДС), руб
1	ВЛИ-0,4, кВ до спортивного комплекса (деревянные опоры 5 шт., железные опоры 3 шт.), адрес (местоположение): Удмуртская Республика, Ярский район, с. Пудем.	200 000 (двести тысяч) рублей

5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Результатом оценки является рыночная стоимость в соответствии с определением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135 –ФЗ (в действующей редакции на дату составления отчёта);
- Оценка произведена исключительно для целей указанных в задании на оценку (для купли - продажи);
- Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки в соответствии с заданием на оценку- не установлены;
- Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для других целей.

5.6. Порядковый номер, дата составления отчета и дата проведения осмотра объекта оценки

Таблица 5.4. Порядковый номер, дата составления отчета и дата проведения осмотра объекта оценки

Порядковый номер отчёта	Отчет об оценке № 1312-5/2023
Дата оценки	"16" октября 2023 г.
Дата составления отчёта	"13" декабря 2023 г.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И

УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 6.1.

Объект оценки	ВЛИ-0,4, кВ до спортивного комплекса (деревянные опоры 5 шт., железные опоры 3 шт.), адрес (местоположение): Удмуртская Республика, Ярский район, с. Пудем.
Данные о балансовой стоимости	данные заказчиком не предоставлены
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности на объекты оценки, субъект права: Муниципальное образование «Муниципальный округ Ярский район Удмуртской Республики»
Обременения (ограничения) прав:	на право собственности не зарегистрированы, данные о наличии ограничений (обременений) на оцениваемое право собственности не представлены, оценка выполняется из допущения, что таковы отсутствуют
Местоположение объекта оценки:	Местоположение (адрес): Удмуртская Республика, Ярский район, с. Пудем
Назначение/ фактическое использование	Сооружения электроэнергетики
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	См. Приложение 3

Таблица 6.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

№ п/п	Объект Адрес (местоположение)	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
1	ВЛИ-0,4, кВ до спортивного комплекса (деревянные опоры 5 шт., железные опоры 3 шт.), адрес (местоположение): Удмуртская Республика, Ярский район, с. Пудем.	148 831,100

6.1. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не выявлены.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Анализ влияния общей политической и социально – экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

	И полугодие 2022 г.	В % к I полугодию 2021 г.	Справочно I полугодие 2021 г. в % к I полугодию 2020 г.
Валовой внутренний продукт		99,6 ¹⁾	105,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	9722,3	110,7	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		99,2 ²⁾	101,7 ³⁾

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные

	Июль 2022 г.	В % к		Январь- июль- 2022 г. в % к январю- июлю 2021 г.	Справочно		
		июлю 2021 г.	июню 2022 г.		июль 2021 г. в % к июлю 2020 г.	июню 2021 г.	январь- июль 2021 г. в % к январю- июлю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,0	104,1	99,7	106,2	102,3	106,4
Индекс промышленного производства		99,5	101,8	101,0	107,9 ⁴⁾	99,9 ⁴⁾	105,6 ⁴⁾
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	685,3	100,8	191,7	101,8	100,0	194,2	99,9
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,0	108,2	98,4	138,1	131,0	96,0	129,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	448,9	94,8	101,9	99,7	109,5	101,2	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	213,9	98,3	102,3	100,8	103,9	101,2	105,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3541,0	91,2	103,8	95,7	105,7	102,9	110,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1036,0	101,4	98,9	104,2	121,9	98,8	119,8
Индекс потребительских цен		115,1	99,6	114,4	106,5	100,3	105,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		106,1	97,8	119,9	128,1	102,6	121,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	84,6	98,3	78,1	72,5	95,8	95,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	62,8	99,1	41,0	32,6	91,2	99,2

4) Росстат скорректировал данные за январь-декабрь 2021 г. и январь-июль 2022 г. в связи с внесением респондентами изменений в ранее предоставленные данные и получением годовой отчетности, позволившей уточнить оперативную информацию за 2021 г. (см. "Регламент разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470)", а также аналитический комментарий с данными об объемах корректировок <https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/178081>).

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,0%, в январе-июле 2022 г. - 99,7%.

Индекс промышленного производства в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-июле 2022 г. - 101,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,9%, в январе-июле 2022 г. - 100,1%. Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-июле 2022 г. - 100,3%.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

- **Классификация рынка недвижимости**

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участков рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

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.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделять на сегменты:

- Земельные участки незастроенные;
- Земельные участки, застроенные объектами капитального строительства
- Встроенные помещения (жилые и жилые помещения)
- Объекты недвижимости специального назначения и использования (линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети и др.)

Объектом оценки является – объект недвижимости – котельная.

В соответствии с вышеприведенной классификацией можно отнести к объектам недвижимости специального назначения и использования (линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети и др.)

В соответствии с целью ориентации участников рынка можно разделить на:

- Рынок продажи – передача прав собственности на недвижимость, переуступка прав долгосрочной аренды;
- Рынок аренды – передача прав собственности на недвижимость, переуступка прав долгосрочной аренды;

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Воздушные линии электропередачи, установленные на опоры, имеющие фундамент, являются объектами недвижимого имущества. Также следует отметить, что воздушные линии электропередачи являются линейным объектом. Так, на основании пп. 10.1 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ линейные объекты - это линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Учитывая вышесказанное, объект оценки можно отнести к сегменту аренды объектов недвижимости специального назначения и использования по функциональному назначению сооружения электроэнергетики.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. [N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

8.1. Определение подходов и методов оценки

Подходы к оценке¹

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

¹ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

1. цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
2. мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
3. цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
3. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
4. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
5. учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1. способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
2. степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока.
 - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
 - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

1. оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
2. период, на который доступна информация для составления прогноза;

3. период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1. ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
2. ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
3. прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1. срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
2. потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
3. заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
4. циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1. модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
2. метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
3. методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
4. метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1. вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
2. допущения оценки;
3. вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
4. факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1. метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2. метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
2. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1. расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
2. определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
3. вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1. на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2. на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
3. на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1. физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
2. функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
3. экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Обоснование выбора подходов

Целью оценки является – определение рыночной стоимости объекта оценки

8.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости воспроизводства учитывается тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

При оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

- определение рыночной стоимости земельного участка;
- определение стоимости воспроизводства (замещения) объекта;
- определение величины накопленного износа объекта;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом как суммы стоимости участка земли и стоимости воспроизводства (замещения) объекта за минусом накопленного износа.

Расчет стоимости прав на земельный участок не предусмотрен Договором на оценку, таким образом, в рамках данного отчета оценка прав на земельный участок не производилась.

Для определения стоимости воспроизводства/замещения зданий и сооружений оценщики обычно используют один из четырех методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади, 1 м³ объема здания либо другой ед. измерения). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем, получают стоимость оцениваемого здания или сооружения.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что здания разбиваются на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиком собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость здания.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

В связи с тем, что проектно-сметной документации на строительство предоставлено не было и в связи с большой трудоемкостью расчета точного объема строительных материалов и ресурсов, эксперт в условиях сложившегося рынка считает, что наиболее точным будет применение метода удельных затрат на единицу площади.

В данном отчете за базу расчетов принимаются удельные стоимостные показатели и показатели проектов-аналогов в уровне сметных цен 1969 г. Сборника УПВС, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в текущий уровень цен.

Укрупненные показатели восстановительной стоимости учитывают полную восстановительную стоимость, в т.ч.: все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др.

Основная формула расчета:

$$V_c = V_{1969} \times K_{кор} \times P_n \times I_{1969-2019} \times I_{2019-2023} * ПП, \quad (8.1.)$$

где V_c – стоимость нового строительства, руб.;

V_{1969} – стоимость строительства на единицу (на 1 м² площади или на 1 м³ объема здания) в ценах 1969 г. (базисный стоимостной показатель), руб.;

$K_{кор}$ – блок корректирующих коэффициентов, учитывающие климатические особенности в различных регионах, регионально-экономические особенности и различия в объемно-планировочных и конструктивных решениях;

P_n – расчетный показатель, куб.м.; п.м.; кв.м.

$I_{1969-2019}$ – индекс(ы) пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены 2019 г. Его величина рассчитана в соответствии с данными Регионального центра ценообразования УР;

$I_{-2019-2023}$ – индекс(ы) пересчета стоимости (источник информации: [Калькуляторы уровня инфляции \(xn---ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai\)](http://xn---ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai))

ПП – прибыль предпринимателя (10%)

Расчет накопленного износа

Физический износ

Физический износ отражает изменение физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа оценщики применили Правила определения физического износа конструкций и элементов зданий (ВСН 53-86р), Положение о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений (утвержденное Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279).

Функциональный износ

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное

устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Факторов функционального износа не выявлено, в связи с чем его величина составляет 0%.

Экономический (внешний) износ

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

Анализ рынка не выявил наличие фактора внешнего износа. Внешний износ принимается равным 0%.

Далее представлен расчет стоимости объекта -оценки.

Таблица 8.1. Расчет стоимости сооружения электроэнергетики

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
	ВЛИ-0,4, кВ до спортивного комплекса (деревянные опоры 5 шт., железные опоры 3 шт.), адрес (местоположение): Удмуртская Республика, Ярский район, с. Пудем.	
1	Количество опор	8 шт.
2	Расстояние между опорами ²	30 м
3	Стоимость прокладки 1 м ВЛИ-0,4 кВ (с опорами) ³	1250 руб./м.
4	Накопленный износ:	33,33% ⁴
	Физический износ, %	33,33%
	Функциональный износ, %	0%
	Внешнеэкономическое устаревание, %	0%
5	Износ (округленно), руб.	100 000
6	Рыночная стоимость с учётом накопленного износа (округленно), руб.	200 000

Определение износа и устареваний.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Физический износ – потеря стоимости объекта, в результате утраты своих физических свойств (прочность, внешний вид и т.п.) путем естественного физического старения в процессе использования данного объектов недвижимости.

Физический износ принят согласно Приказа Росстата от 03.07.2015 № 296 (с изм. От 15.06.2016) «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинсовых активов».

Шкала экспертных оценок технического состояния 30-50% находящегося в диапазоне соответствующего состояния:

² Расстояние между опорами лэп 0 4 кВ - alekstroy.com

³ Цены на электроустановка воздушных линий 0,4 кВ | ООО ТКК (tkc-electric.ru)

⁴ Определен в табл. 8.4.

Таблица 8.2. Шкала физического износа

оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %	Среднее значение физического износа, %
1- отличное	«Почти новое» здание /сооружение, только что сданное в эксплуатацию	«Почти новый объект», в отличном состоянии. Возможны лишь при работочные отказы.	до 5	2,5
2 – очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	от 5 до 15	10
3 -хорошее	мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии	от 15 до 30	22,5
4-удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте	от 30 до 50	40
5- плохое	требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальной нагрузки	от 50 до 75	62,5
6- неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации	от 75 до 100	87,5

Функциональное устаревание – потеря стоимости объекта недвижимости, связанные с невозможностью выполнить те функции, для которых она предназначалась. Функциональное устаревание является результатом внутренних свойств объекта, и связано с такими факторами как конструкционные недостатки, избыточные операционные издержки и проявляется в устаревшей архитектуре, удобствах планировки, инженерном обеспечении и т.д. Иначе говоря, объект перестает соответствовать современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональное устаревание принято по данным Шкале экспертных оценок для определения функционального износа⁵

Таблица 8.3 Шкала функционального устаревания.

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Величина функционального устаревания, %	Среднее значение функционального устаревания, %
1	Соответствует лучшим проектам, вполне вписывается в современный производственный процесс	0	0
2	Вполне современно, однако, имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов	5-10	7,5
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени	15-35	25
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревшей	40-70	55
5	Безнадежно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии	75-100	87,5

Таблица 8.4 Определение совокупного износа

Объект оценки	И физ, %	И функ., %	Внешэк. устар., %	И сов., %
ВЛИ-0,4, кВ до спортивного комплекса (деревянные опоры 5 шт., железные опоры 3 шт.), адрес (местоположение): Удмуртская Республика, Ярский район, с. Пудем.	33,33	0	0	35

Согласование результатов и выводы, полученные на основании проведенных расчётов

Таблица 8.9.Согласование результатов

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость (без НДС), руб. В рамках затратного подхода,	вес	Рыночная стоимость (без НДС), руб. В рамках сравнительного подхода	вес	Рыночная стоимость (без НДС), руб. В рамках доходного подхода	вес	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	ВЛИ-0,4, кВ до спортивного комплекса (деревянные опоры 5 шт., железные опоры 3 шт.), адрес (местоположение): Удмуртская Республика, Ярский район, с. Пудем.	200 000	1	Не применялся	0	Не применялся	0	200 000

⁵ Делойт и Туш, Методология и руководство по проведению оценки и/или активов ОАО РАО ЕЭС России, 2005 - 325 с.

8.3. Заявления о соответствии

Оценщик, подписавший данный отчет, настоящим удостоверяют следующее:

- утверждение о фактах, представленные отчете, правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;
- сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в Отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики;
- оценщик не имеет личной заинтересованности - ни настоящей, ни будущей - относительно оцениваемых объектов или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному Отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- настоящая оценка произведена, а отчет составлен, в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «СФСО», а также в соответствии с действующими Федеральными стандартами оценки;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, аналогичного имущества:
- ни одно лицо, кроме оценщика, подписавших настоящий отчет, и специалистов, указанных в разд. 4, не оказывало профессионального содействия оценщику.
- сведения о независимости оценщиков в соответствии с требованиями ст. 16 Закона N 135-ФЗ: Оценщики, подписавшие отчет, не являются учредителями, собственниками, акционерами. должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанным лицом в близком родстве или свойстве.
- Оценщики, подписавшие отчет, не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора об оказании услуг по оценке и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Частнопрактикующий оценщик



А.Г. Крылова/

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328.

Книги, справочные и периодические издания:

13. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
14. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
15. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
16. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
17. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
18. НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича.
19. Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
20. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Фотографии объекта оценки



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Копии документов Оценщика

Диплом
о профессиональной переподготовке

Диплом является документом установленного образца о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 34

УСПП-1 **06 0003972**

Настоящий диплом выдан Крыловой
(фамилия, имя, отчество)
Анастасии Георгиевне
в том, что он(а) с 01 октября 2013 г. по 30 апреля 2014 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Ижевская государственная сельскохозяйственная академия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 29 апреля 2014 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Крыловой Анастасии Георгиевны на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии
Ректор (директор) А.С. Бункин

Ижевск год 2014

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 031774-1 от 19 ноября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» выдан Крыловой Анастасии Георгиевне на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 19 ноября 20 21 г. № 227

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 19 ноября 20 24 г.



ПОЛИС
к договору страхования ответственности опенишника
№ 922/2402771285

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 102760042413, ИНН 7710045310) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности опенишников», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «26» июля 2023 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь: Кристина Анжелика Георгиевна. Дата рождения: 02.06.1990
Адрес по месту регистрации: Адрес по месту регистрации: 426600, УР, г. Нижнея, ул. Свояков, д. 9
кв. 41
Паспорт: 9410 26100554, выдан: Отделом УФМС России по УР в городе Волчанск
ИНН: 180402451423. Е-мэйл: Annablove@rambler.ru, тел. 89048348343

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.07.2023г. по 24 часа 00 минут 30.06.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заказавшему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенному с заказчиком, и ответственности с квалифицированной, подтвержденной лицензией (сертификатом) об образовании, и были приняты заказчиком в период, начиная с 01.07.2014 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признаний Страхователем факт причинения ущерба федеральным (бюджетным) Страхователем (опенишником) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией опенишников, членом которой являлся Страхователь (опенишник) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (Сто миллионов) рублей
5. Фрашизация:	Страхование осуществляется без фрашизации
6. Страховая премия:	12.900 (Двенадцать тысяч девятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности опенишника - Договор страхования ответственности опенишника №922/2402771285 от 26.06.2023г. - Правила страхования
Представитель страховщика:	Селюнина Ольга Николаевна Код 3335745

Страхователь:

М.П.

М.П.

Легализация:

Правила страхования утверждены и согласованы

М.П.

№922/2402771285 от 26.06.2023г.



019999 - КЛ1

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Копии документов на объект оценки

ВЫПИСКА
из реестра муниципального имущества
муниципального образования «Муниципальный округ Ярский район Удмуртской Республики»

«16» ноября 2023 г. № 378

Настоящая выписка содержит сведения об объекте учета, внесенные в реестр муниципального имущества и имеющие следующие значения:

2	2	2	5	1	4	0	0	6	6	4	3						
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--

№ п/п	Наименование сведений	Значение сведений
1	Кадастровый номер	
2	Адрес (местоположение)	Удмуртская Респ., Ярский р-н, с. Пузем
3	Наименование объекта	ВЛН-0,4 кВ до спортивного комплекса (деревянные опоры 5 шт, железные опоры 3 шт)
4	Назначение объекта	
5	Характеристика:	
	площадь, кв. м.	
	протяженность, км.	
	год ввода в эксплуатацию	
	иные параметры	Памятник архитектуры — Нет, Объект незавершенного строительства — Нет.
6	Величие технической документации	1шт
7	Балловодная стоимость, руб.:	
	первоначальная	148331,100
	остаточная	
8	Кадастровая стоимость, руб.	
9	Вид, номер и дата документов-оснований возникновения права муниципальной собственности	
10	Номер и дата государственной регистрации права муниципальной собственности	
11	Ограничение (обременение) права	
12	Правообладатель	Муниципальное имущество казна муниципального образования "Муниципальный округ Ярский район Удмуртской Республики"
13	Вид, номер и дата документов-оснований возникновения иного вещного права	
14	Вид, номер и дата государственной регистрации права	
15	Тип имущества	Движимое имущество

Глава муниципального образования "Муниципальный округ Ярский район Удмуртской Республики"



М.П. А.Ю. Смирнов