

Общество с ограниченной ответственностью
“ОЦЕНКА-КОНСАЛТИНГ”

655017, г. Абакан,
ул. Ленинского Комсомола, 39, офис 413
ИНН/КПП 1901092305/190101001
ОГРН 1091901004018
Тел. 8 (3902) 20-20-24

р/сч 40702810949630000784
в Красноярский РФ АО «Россельхозбанк»
г. Красноярск, БИК 040407923,
к/с 301018103000000000923

ОТЧЁТ № А 97/1-19

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
платы за предоставление возможности размещения линий ВОЛС на опорах
ВЛ-10кВ и ВЛ-0,4 кВ, в г. Абакане

По состоянию на 01.07.2019 г.

Заказчик

**Муниципальное унитарное
предприятие города Абакана
“Абаканские электрические сети”**

Исполнитель

ООО “ОЦЕНКА-КОНСАЛТИНГ”

11.07.2019

Основные факты и выводы

В соответствии с договором на проведение оценки имущества № А 97-19 от 01.07.2019 г., оценщик ООО "ОЦЕНКА-КОНСАЛТИНГ" осуществил рыночную оценку платы за предоставление возможности размещения линий ВОЛС на опорах ВЛ-10кВ и ВЛ-0,4 кВ, в г. Абакане.

В соответствии с Правилами недискриминационного доступа к инфраструктуре для размещения сетей электросвязи, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 29.11.2014 N 1284, (с изменениями на 20 ноября 2018 года), тарифы на доступ к инфраструктуре в сопоставимых условиях устанавливаются владельцем инфраструктуры равными для всех пользователей инфраструктуры, заинтересованных в доступе к определенному виду объектов инфраструктуры или их части и предполагающих использовать объекты инфраструктуры или их часть, на уровне, обеспечивающем компенсацию экономически обоснованных затрат и необходимой прибыли.

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 01.07.2019 г. с использованием затратного, доходного подходов. Результаты анализа, имеющаяся в нашем распоряжении информация, позволяют сделать вывод о том, что плата за предоставление возможности размещения линий ВОЛС на опорах ВЛ-10кВ и ВЛ-0,4 кВ, в г. Абакане, с НДС, округленно, составляет:

№ п/п	Объект	Количество опор, шт.	Рыночная стоимость, руб. в мес., в т.ч. НДС 20%
1	плата за предоставление возможности размещения линий ВОЛС на опорах ВЛ-10кВ и ВЛ-0,4 кВ, в г. Абакане	1 шт.	311,00

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», № 298 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 2)», № 299 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 3)», Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611), Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 328, Федеральным законом от 27.07.2006г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами и правилами оценочной деятельности «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» «СМАО» «Оценка недвижимости» в действующей редакции. Федеральным законом от 27.07.2006г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами и правилами оценочной деятельности «СМАО» «Оценка машин и оборудования» в действующей редакции, Постановлением Правительства РФ от 29.11.2014 N 1284 «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к инфраструктуре для размещения сетей электросвязи» (с изменениями на 20 ноября 2018 года).

С уважением, директор ООО "ОЦЕНКА-КОНСАЛТИНГ" Попович Ю. Ю.

ОТЧЁТ № А 97/1-19 от 11.07.2019



Содержание

Содержание	3
1. Общие сведения	4
1.1. Основания проведения оценки	4
1.2. Исходные материалы для оценки	10
1.3. Используемая литература	10
1.4. Сертификат качества оценки	11
1.5. Сделанные допущения и ограничивающие условия	11
1.6. Квалификация оценщика	12
1.7. Оцениваемые права	12
1.8. Процесс оценки	13
1.9. Глоссарий	13
1.10. Обоснование использования стандартов при проведении оценки	16
2. Оценка объекта и анализ результатов	16
2.1. Процесс оценки. Предмет и цели оценки	16
2.2. Краткая характеристика района оцениваемого объекта	17
2.3. Наиболее эффективное использование объекта оценки	19
2.4. Анализ рынка, к которому принадлежит объект оценки	19
2.5. Оценка объекта	19
2.5.1. Оценка затратным подходом	22
2.5.2. Оценка совокупного износа	23
2.5.3. Определение прибыли предпринимателя	24
2.5.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом, обратным капитализации прибыли	27
2.6. Согласование результатов оценки	29
Заключение	29

1. Общие сведения

1.1. Основания проведения оценки

На основании договора на проведение оценки имущества, Заказчик поручает произвести рыночную оценку.

Задание на оценку

Таблица 1.

Наименование	Описание значения параметра
Объект оценки	плата за предоставление возможности размещения линий ВОЛС на опорах ВЛ-10кВ и ВЛ-0,4 кВ, в г. Абакане
Характеристика объекта оценки	плата за предоставление возможности размещения линий ВОЛС на опорах ВЛ-10кВ и ВЛ-0,4 кВ, в г. Абакане
Субъект права	Муниципальное образование город Абакан
Вид права	Собственность
Балансовая принадлежность	Муниципальное унитарное предприятие города Абакана "Абаканские электрические сети" ИНН 1901002975, ОГРН 1021900524337, дата присвоения ОГРН 02.10.2002 г.; Юридический адрес: РХ г. Абакан, ул. Советская, 25
Количество	1 шт.
Балансовая стоимость	Сведения отсутствуют
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости платы за предоставление возможности размещения линий ВОЛС на опорах ВЛ-10кВ и ВЛ-0,4 кВ, в г. Абакане
Назначение оценки	Консультирование заказчика для определения рыночной стоимости платы за предоставление возможности размещения линий ВОЛС на опорах ВЛ-10кВ и ВЛ-0,4 кВ, в г. Абакане
Дата определения стоимости	01.07.2019 г.
Дата составления отчета	11.07.2019г.
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр объекта не проводился
Дата составления отчета	Дата составления отчета - дата, соответствующая календарной дате, на которую было сделано последнее изменение в оформленном отчете об оценке. Дата составления отчета 11.07.2019г.
Срок проведения оценки	С 01.07.2019 г. по 11.07.2019г.
Валюта итоговой величины стоимости	Национальная валюта – рубли РФ. Результаты оценки указаны в рублях, в виде дискретной величины с учетом округления по правилам математики

Наименование	Описание значения параметра
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы только для консультирования заказчика относительно рыночной стоимости объекта для передачи в аренду
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено. Итоговое значение рыночной стоимости указывается одним числом
Порядковый номер Отчета	ОТЧЁТ № А 97/1-19 от 11.07.2019г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	См. п. 1.5. настоящего Отчета
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Текущее использование объектов оценки	Используется по назначению
Местоположение объекта оценки	г. Абакан
Сведения о заказчике	
Заказчик	Муниципальное унитарное предприятие города Абакана "Абаканские электрические сети" ИНН 1901002975, ОГРН 1021900524337, дата присвоения ОГРН 02.10.2002 г.; Юридический адрес: РХ г. Абакан, ул. Советская , 25
Сведения об оценщике	

Наименование	Описание значения параметра
Наименование организации, производящей оценку	Общество с ограниченной ответственностью «ОЦЕНКА-КОНСАЛТИНГ», ОГРН 1091901004018, дата присвоения 25.11.2009 г. ИНН 1901092305, КПП 190101001. Адрес: 655017, г. Абакан, ул. Ленинского Комсомола, 39, офис 413, тел. 20-20-24 Банковские реквизиты р/сч 40702810137000000784 в ОАО Россельхозбанк Хакасском РФ ОАО «Россельхозбанк», БИК 049514767, ИНН 7725114488/КПП 190145001, ОГРН 1027700342890, к/с 30101810700000000767 в ГРКЦ НБ РЕСПУБЛИКИ ХАКАСИЯ БАНКА РОССИИ тел.(факс) 8(3902)20-20-24 Деятельность общества застрахована, в соответствии со ст. 15.1 Закона, в компании ОСАО "Ингосстрах", № 433-727-050321/15 от 14.08.2015 г.; лимит ответственности 5 000 000 руб.; срок действия договора страхования с 20.08.2015 по 19.08.2016 Деятельность общества застрахована, в соответствии со ст. 15.1 Закона, в компании ОСАО "Ингосстрах", № 433-727-050342/16 от 10.08.2016 г.; лимит ответственности 5 000 000 руб.; срок действия договора страхования с 20.08.2016 по 19.08.2017 Деятельность общества застрахована, в соответствии со ст. 15.1 Закона, в компании ОСАО "Ингосстрах", № 433-727-0498117/17 от 03.08.2017 г.; лимит ответственности 5 000 000 руб.; срок действия договора страхования с 20.08.2017 по 19.08.2018 Деятельность общества застрахована, в соответствии со ст. 15.1 Закона 135-ФЗ, в компании АО «АльфаСтрахование», г. Москва, № 0991R/776/F0314/18 от 16.08.2018 г.; лимит ответственности 5 000 000 руб.; срок действия договора страхования с 20.08.2018 по 19.08.2019.

Наименование	Описание значения параметра
Сведения об оценщиках, состоящих в штате организации	1. Попович Юлия Юрьевна Членство СРО: Член саморегулируемой организации оценщиков (Свидетельство № 222 от 04.05.2007 года) «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО» № 222 от 04.05.07г., 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж, телефон: +7 (495) 604-41-70, факс: +7 (495) 604-41-69, Электронная почта: info@smao.ru. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 010165-1 от 12.04.2018 года. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 010431-2 от 12.04.2018 года. • Сведения о страховании: Оценочная деятельность застрахована в компании "Ингосстрах", г. Абакан, № 433-727-004426/19 от 21.01.2019г; лимит ответственности 1 000 000 руб.; срок действия договора страхования с 02.02.2019 по 01.02.2020 г. • Сведения об образовании: 1. диплом ИВС 0699707 от 17.11.2003г. о присуждении квалификации экономиста, выдан Новосибирской государственной академией экономики и управления; 2. диплом о профессиональной переподготовке ПП № 912857 от 31.10.2006г. по программе «Оценка предприятия (бизнеса)», на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценки стоимости предприятия (бизнеса)», выданный Красноярским государственным университетом цветных металлов и золота; 3. диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 196416 от 12.05.2011г., выдан ГОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова» о присуждении квалификации на ведение профессиональной деятельности в сфере независимой технической экспертизы транспортных средств. Стаж работы в оценочной деятельности: 12 лет. Степень участия в проведении оценки: Осмотр объекта, анализ и обработка информации полученной в ходе проведения оценочной работы, расчет рыночной стоимости в соответствии с заданием на оценку, составление отчета об оценке. Местонахождение: г. Абакан, ул. Ленинского Комсомола, 39, офис 413, тел. 20-20-24 Трудовой договор с ООО "ОЦЕНКА-КОНСАЛТИНГ" от 15.10.2012 г.

Наименование	Описание значения параметра
Сведения об оценщиках, состоящих в штате организации	2. Симбирцева Оксана Борисовна Членство СРО: Член саморегулируемой организации оценщиков (Свидетельство № 3352 от 06.07.2011 года) «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО» № 222 от 04.05.07г., 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж, телефон: +7 (495) 604-41-70, факс: +7 (495) 604-41-69, Электронная почта: info@smao.ru. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003039-1 от 07.02.2018 года. Сведения о страховании: Оценочная деятельность застрахована в компании "Ингосстрах", г. Красноярск, № 433-721-042371/16 от 04.07.2016г.; лимит ответственности 300 000 руб., срок действия договора страхования с 04.07.2016 г. по 03.07.2017 Оценочная деятельность застрахована в компании "Ингосстрах", г. Красноярск, № 433-721-042138/17 от 30.06.2017г.; лимит ответственности 300 000 руб., срок действия договора страхования с 04.07.2017 г. по 03.07.2018 Сведения об образовании: 1. диплом ИВС 0699707 от 17.11.2003г. о присуждении квалификации экономиста, выдан Новосибирской государственной академией экономики и управления; 2. диплом о профессиональной переподготовке ПП № 147817 от 24.05.2011г. по программе «Оценка предприятия (бизнеса)», на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценки стоимости предприятия (бизнеса)», выданный Сибирским федеральным университетом, г. Красноярск.

Наименование	Описание значения параметра
Сведения об оценщиках, состоящих в штате организации	3. Попович Алексей Алексеевич Членство СРО: • Член саморегулируемой организации оценщиков (Свидетельство № 01327 от 26.05.2014 года) Некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (запись в реестре саморегулируемых организаций оценщиков № 0007 от «27» декабря 2007 г.), г. Москва • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 002164-1 от 19.01.2018 года. Сведения о страховании: Оценочная деятельность застрахована в компании "Ингосстрах", г. Красноярск, № 433-727-050915/16 от 10.08.2016г.; лимит ответственности 300 000 руб., срок действия договора страхования с 10.08.2016 г. по 09.08.2017г. № 433-727-002937/18 от 18.01.2018г; лимит ответственности 3 000 000 руб.; срок действия договора страхования с 02.02.2018 по 01.02.2019 г. Сведения об образовании: 1. диплом АВС 0392600 от 15.06.1998г. о присуждении квалификации экономиста, выдан Красноярским государственным университетом; 2. диплом ДВС 1756420 от 19.06.2002г. о присуждении квалификации юриста, выдан Новосибирской государственной академией экономики и управления; 3. диплом о профессиональной переподготовке 54 АЕ № 000042 от 04.04.2014 г. по программе «<i>Оценка стоимости предприятия (бизнеса)</i>», на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценки стоимости предприятия (бизнеса)», выданный НОУ ВПО «<i>Сибирская академия финансов и банковского дела</i>»

Наименование	Описание значения параметра
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 135-ФЗ (ст. 11 135-ФЗ)	Оценщик, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. • в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; • оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.2. Исходные материалы для оценки

1. Договор на проведение оценки имущества на проведение оценки имущества № А 97-19 от 01.07.2019 г.
2. Заявка № Исх-03-02-2002 от 01.07.2019 г.

1.3. Используемая литература

1. Федеральный закон об оценочной деятельности от 22 июля 1998 года № 135-ФЗ;
2. Федеральный закон от 27.07.2006г. № 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", (принят ГД ФС РФ 07.07.2006).

3. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», № 298 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 2)», № 299 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 3)», Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611), Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 328, стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» "СМАО" "Оценка недвижимости" в действующей редакции.

4. Постановление Правительства РФ от 29.11.2014 N 1284 «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к инфраструктуре для размещения сетей электросвязи» (с изменениями на 20 ноября 2018 года).

5. Федотова М.А. Оценка недвижимости и бизнеса /М.А. Федотова, Э.А. Уткин М.: ОТЧЕТ № А 97/1-19 от 11.07.2019

Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Изд-во «ЭКМОС», 2000. 352 с.

6. «Оценка объектов недвижимости» учебное пособие автор Григорьев В.В. Высшая школа приватизации и предпринимательства.

7. Сборник Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, Госстрой СССР, Москва 1970г.

8. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983г. № 94 «об утверждении индексов сметной стоимости СМР. к ценам 1984г.».

9. Нормативные сроки службы некоторых сооружений и сетей (утверждены ЦСУ ССР, Минфином СССР, Госпланом СССР 28 февраля 1972г. №9-17-ИБ).

1.4. Сертификат качества оценки

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися у него данными:

1) Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2) Содержащийся в отчете анализ, а также мнение и заключение принадлежат самому оценщику, действительны в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

3) Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к владельцу имущества.

4) Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

10. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствие с Федеральным законом № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», № 298 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 2)», № 299 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 3)», Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611), Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 328, Федеральным законом от 27.07.2006г. № 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами и правилами оценочной деятельности "«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» "СМАО" "Оценка недвижимости", «Оценка машин и оборудования» в действующей редакции, Федеральным законом от 27.07.2006г. № 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Постановление Правительства РФ от 29.11.2014 N 1284 «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к инфраструктуре для размещения сетей электросвязи» (с изменениями на 20 ноября 2018 года).

5) В процессе анализа данных, подготовке отчета ни одно лицо не оказывало какого-либо давления на мнение оценщика об оцениваемом имуществе.

1.5. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности, считается свободной от каких - либо претензий или ограничений.
3. В оценке мы исходили из достоверности правоустанавливающих документов на объект недвижимости.
4. Оценщик не производил обмер инженерных сетей, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
7. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
11. Сумма денежного выражения ценности оцениваемого имущества, указанная в отчете об оценке, является рекомендательной для целей совершения сделки с такой недвижимостью.

1.6. Квалификация оценщика

Попович Юлия Юрьевна – дипломированный специалист в области оценки бизнеса, недвижимости.

Образовательные дипломы специалиста:

- 1) диплом ИВС 0699707 от 17.11.2003г. о присуждении квалификации экономиста, выдан Новосибирской государственной академией экономики и управления;
- 2) диплом о профессиональной переподготовке ПП № 912857 от 31.10.2006г. по программе «Оценка предприятия (бизнеса)», на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценки стоимости предприятия (бизнеса)», выданный Красноярским государственным университетом цветных металлов и золота.

1.7. Оцениваемые права

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

1.8. Процесс оценки

Данный Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающей требованиям стандартов, с применением доходного подхода оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные, включая данные об аренде. Был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя метод оценки по доходному подходу.

Процедура оценки включает следующее:

- сбор данных;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов;
- применение методов оценки стоимости;
- согласование результатов;
- написание Отчета.

1.9. Глоссарий

Общие термины

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке - договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке - является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

ВОЛС – волоконная оптическая линия связи.

"Инфраструктура для размещения сетей электросвязи" (далее - инфраструктура) - специальные объекты инфраструктуры и (или) сопряженные объекты инфраструктуры;
"Специальные объекты инфраструктуры" - специально созданные или приспособленные для размещения сетей электросвязи (их отдельных элементов) объекты инфраструктуры, к которым относятся в том числе:

- сооружения связи, в том числе линейно-кабельные сооружения связи (за исключением кабелей связи, в том числе их части);
- здания, сооружения либо отдельные помещения в них, специально созданные для размещения сетей электросвязи (их отдельных элементов);
- столбовые и стоечные опоры;

"Сопряженные объекты инфраструктуры" - объекты инфраструктуры, в том числе созданные для целей, не связанных с оказанием услуг электросвязи, которые могут использоваться для размещения сетей электросвязи (их отдельных элементов) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и к которым относятся в том числе воздушные линии электропередачи, столбовые опоры, мосты, туннели, прочие дорожные сооружения и коллекторы;

"Владелец инфраструктуры" - субъект естественной монополии, регулирование деятельности которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 17 августа 1995 года N 147-ФЗ "О естественных монополиях", который является собственником инфраструктуры и (или) распоряжается инфраструктурой на ином законном основании;

"Доступ к инфраструктуре" - получение во временное пользование объектов инфраструктуры и (или) их части;

"Пользователь инфраструктуры" - лицо, заказывающее и (или) использующее доступ к инфраструктуре в целях размещения сетей электросвязи и (или) их отдельных элементов на основании возмездного договора о предоставлении доступа к инфраструктуре (далее - договор) с владельцем инфраструктуры;

"Технологическая возможность доступа к инфраструктуре" - обеспечение соответствия объекта инфраструктуры технологическим требованиям и нормам инфраструктуры при предоставлении доступа к этому объекту инфраструктуры, в том числе для осуществления основной деятельности владельца инфраструктуры;

"Экономическая возможность доступа к инфраструктуре" - обеспечение возмещения экономически обоснованных затрат и необходимой прибыли владельца инфраструктуры, связанных с предоставлением доступа к инфраструктуре, за счет пользователя инфраструктуры.

Процесс оценки

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки - к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки: - метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин. Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустраимый.

Физический износ - износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

Функциональный износ - износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Устранимый износ - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустраимый износ - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи. В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток - это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование - функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) - процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода - процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от неиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Недвижимое имущество – К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.¹

Движимое имущество - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

1.10. Обоснование использования стандартов при проведении оценки

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», № 298 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 2)», № 299 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 3)», Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611), Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 328, Федеральным законом от 27.07.2006г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами и правилами оценочной деятельности «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» «СМАО» «Оценка недвижимости» в действующей редакции. Федеральный закон от 27.07.2006г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»».

Исходя из природы объекта оценки, Оценщик пришел к выводу о целесообразности применения всех вышеперечисленных стандартов.

2. Оценка объекта и анализ результатов

2.1. Процесс оценки. Предмет и цели оценки

Предмет оценки - установление того, что подлежит оценке, либо вся недвижимость в целом, либо отдельные ее элементы, либо комплекс имущественных прав на недвижимость или только их часть.

От цели оценки зависит выбор методики оценки недвижимости. Формулируя цель оценки, мы отвечаем на вопрос, что оценивается. Цель оценки определяет вид стоимости и имущественные права, которые требуется определить, например, определение рыночной

¹ Статья 130 Гражданского Кодекса РФ.
ОТЧЕТ № А 97/1-19 от 11.07.2019

стоимости прав собственности на объект. Функция оценки отвечает на вопрос - для чего необходима оценка (для налогообложения, страхования, кредитования, купли, продажи, аренды, ликвидации и т.д.).

В Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, приняты следующие понятия подходов к оценке и метода оценки.

Подходы к оценке:

затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Каждый из известных подходов (методов) оценки по сути своей представляет собой процедуру построения некоторой математической модели, устанавливающей связь между наиболее вероятной ценой и ценообразующими факторами.

Наличие в моделях оценки ценообразующих факторов можно продемонстрировать на следующих их простейших вариантах.

Затратный метод: $V = V_L + V_B - D$. Здесь V_L - стоимость земельного участка, V_B - стоимость восстановления или замещения улучшений земельного участка и D - износ.

Метод рыночных сравнений: $V = V_a + \text{алгебраическая сумма корректировок}$, где V_a - стоимость аналога.

Доходный метод: $V = I / R$, где I - доход, R - коэффициент капитализации.

Учитывая цели оценки, а так же специфичность объектов оценки - стоимость определена с применением затратного и доходного подхода.

2.2. Краткая характеристика района оцениваемого объекта

Еще до 19 века Абакан был небольшим южно-сибирским селом Усть-Абаканск. После реформы М.А. Сперанского оно становится центром Качинской Степной Думы в 1823 году. К 1859 году Усть-Абаканск насчитывал всего 21 двор, а культурным центром была православная церковь.

В 1863 году, здесь была открыта первая начальная школа, в которой обучалось 12 учеников. В здании школы были комнаты для занятий, библиотека и помещения для проживания детей и учителей.

1906 год ознаменовался появлением собственной промышленности в Усть-Абаканске, первым кожевенным заводом, но бурное развитие Абакана началось с 1913-1914 года, когда он становится центром Усть-Абаканской волости и начинается строительство железной дороги Ачинск - Минусинск. Ориентировочно, с этого времени и начинается история поселка Абакан.

В те времена вокруг молодого поселка находилось три Хакасских аула, а на месте сегодняшнего парка Орленок было Кривое озеро.

Советский Абакан

Первая Мировая война, отодвинула планы по строительству железной дороги, которые возобновились в 20-е годы. Торжественное открытие станции Абакан состоялось 23 ноября 1925 года, это событие полностью изменило маленький степной поселок, до этого здесь было

только две улицы, а через три года их уже насчитывалось 9; появилось первое двухэтажное здание - это был дом железнодорожников и клуб. В тот период встал вопрос о преобразовании степного поселка в город. Когда было принято решение об образовании Хакасской Автономной области в октябре 30 года, село Усть-Абаканское было переименовано в город Абакан и стало центром Хакасской Автономной области. Каждый год уже более 75 лет, 30 апреля город отмечает свой День Рождения.

В 30х годах в Абаке уже было три школы, поликлиника и телефонная станции, выходили в печати три газеты.

9 июня 1931 года был принят первый план города, который утвердил городскую черту и определил его перспективы развития. В то время здесь уже было несколько промышленных предприятий: швейная артель инвалидов, кожевенное производство и кондитерская фабрика. Кривое озеро было осушено, и на его месте был заложен парк, началось строительство Дворца Культуры, который был закончен в 1936 году.

В этот же период были построены мясокомбинат, мебельная фабрика, электростанция, паровозное депо. К концу 30 годов в Абакане насчитывалось 12 школ, 8 детских садов, Мед. училище, Педучилище, и появился первый Кукольный Театр.

Дорога Абакан-Тайшет на берегу Енисея в Минусинском районе

Жизнь города в годы Великой Отечественной Войны была максимально активна, здесь разместилось несколько госпиталей и эвакуированных предприятий - возросла численность населения. После войны в Абакане строятся новые заводы, первый винный завод, завод легкого машиностроения, а также были построены 400 жилых домов и первый кинотеатр Победа.

Современный Абакан-динамично развивающийся город с хорошо развитой инфраструктурой.

Период строительства железнодорожной ветки Абакан-Тайшет ознаменовался развитием крупных строительных трестов, такие как Абаканпромжилстрой, Абаканцелинстрой, Хакасводстрой и многие другие. Все это потребовало развития и других отраслей промышленности, и в 60-е годы в Абакане появился новый комбинат хлебопродуктов, трикотажная обувная фабрика и начал работать Абаканский грузовой речной порт. С того периода и до наших дней, город рос и развивался, в нем появлялись новые комбинаты, фабрики и заводы.

И сегодня, это удивительно красивый город, в котором проживают более 160 тыс. человек, который является столицей республики Хакасия, где сосредоточено более 60% малого и среднего бизнеса республики, а также имеются свои высшие учебные заведения и филиалы ведущих московских вузов.

Объекты оценки расположены в центральной части города с хорошей транспортной и пешеходной доступностью, вдалеке от промышленных зон.

Стоимость недвижимости в настоящее время растет. Оценщик проанализировал и определил рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции.

Техническое состояние конструктивных элементов

Конструктивные элементы находятся в удовлетворительном состоянии.

Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть *физически*

возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Ниже приводится анализ на наиболее эффективное использование объекта оценки.

2.3. Наиболее эффективное использование объекта оценки

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект.

Вариант получения разрешения на снос представляется маловероятным и потому в дальнейшем нами не рассматривается.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

ВЫВОД:

Наиболее эффективным и экономически обоснованным вариантом использования объекта оценки, учитывая местоположение, техническое состояние и оснащение оценщик считает, на дату оценки, - по назначению.

В соответствии с Правилами недискриминационного доступа к инфраструктуре для размещения сетей электросвязи (с изменениями на 20 ноября 2018 года), утвержденными Постановлением Правительства РФ от 29.11.2014 N 1284, инфраструктура для размещения сетей электросвязи, может быть использована для оказания услуг в сфере общедоступной электросвязи.

2.4. Анализ рынка, к которому принадлежит объект оценки²

Услуги связи также являются особо значимыми для граждан, организаций и государства в целом, появляется все больше и больше видов услуг связи. К примеру, услуги связи бывают различными: универсальными, телеграфной связи, телематические услуги связи, услуги связи для теле- и радиовещания, услуги связи проводного радиовещания, услуги подвижной связи. Государственному регулированию как сфера деятельности естественных монополий, подлежат только услуги общедоступной связи. Кайль А.Н., Цисс Т.А. Комментарий к Федеральному закону от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ "О связи". - Система Гарант, 2012.

Под услугами связи Федеральный закон от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ «О связи» понимает деятельность по приему, обработке, хранению, передаче, доставке сообщений электросвязи или почтовых отправлений. Таким образом, выделяется два основных вида связи - электросвязь и почтовая связь. «Электросвязь - это любые излучение, передача или прием знаков, сигналов, голосовой информации, письменного текста, изображений, звуков или сообщений любого рода по радиосистеме, проводной, оптической и другим электромагнитным системам» (ст. 3 Федерального закона от 7 июля 2008 г. N 126-ФЗ «О связи»).

Перечень услуг общедоступной связи (как электрической, так и почтовой), которые являются сферой деятельности субъектов естественных монополий и в отношении которых осуществляется государственное регулирование, определяется постановлением Правительства

²https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D0%BB%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%BE%D1%81%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5

РФ от 24 октября 2005 г. N 637 «О государственном регулировании тарифов на услуги общедоступной электросвязи и общедоступной почтовой связи» Постановление Правительства РФ от 24.10.2005 N 637 (ред. от 03.11.2011) "О государственном регулировании тарифов на услуги общедоступной электросвязи и общедоступной почтовой связи" // "Собрание законодательства РФ", 31.10.2005, N 44, ст. 4561..

Так к ним отнесены почтовые услуги - пересылка внутренней письменной корреспонденции (почтовых карточек, писем, бандеролей) и передача внутренней телеграммы.

Услуги электросвязи признанные общедоступными - это предоставление междугородного телефонного соединения абоненту (пользователю) сети фиксированной телефонной связи для передачи голосовой информации, факсимильных сообщений и данных; распространение общероссийских телерадиопрограмм, предоставление доступа к сети местной телефонной связи независимо от типа абонентской линии (проводная линия или радиотелефонная) сети фиксированной телефонной связи; предоставление местного телефонного соединения абоненту (пользователю) сети фиксированной телефонной связи для передачи голосовой информации, факсимильных сообщений и данных (кроме таксофонов); предоставление абоненту в постоянное пользование абонентской линии независимо от ее типа и предоставление внутризонового телефонного соединения абоненту (пользователю) сети фиксированной телефонной связи для передачи голосовой информации, факсимильных сообщений и данных.³

Телекоммуникационный рынок России - один из динамично развивающихся и рентабельных сегментов национальной экономики. Многие зарубежные эксперты относят его к самым перспективным телекоммуникационным рынкам мировой экономики. В условиях послекризисного 1999 года организации отрасли обеспечили стабильные экономические показатели, в том числе рентабельность на уровне 16%. Современный рынок услуг связи довольно неоднороден, поскольку объединяет как универсальные услуги типа голосовой телефонии, так и новые услуги, реализуемые с помощью новейших технологий и техники. В предлагаемом обзоре дается характеристика отечественного рынка услуг связи, и, прежде всего, анализируется состояние и развитие традиционных видов услуг местной, междугородной и международной связи

На рынке услуг связи усилилось влияние конкуренции между традиционными и вновь созданными (альтернативными или коммерческими) структурами. Причем объем доходов, получаемых от основной деятельности альтернативных операторов, составляет уже половину от аналогичных доходов традиционных операторов, прежде всего за счет оказания высокорентабельных услуг (подвижной связи и передачи данных).

Однако основная доля объема услуг, оказываемых населению, возросшего за год примерно на 29%, приходится по-прежнему на традиционных операторов (75%). Они же обслуживают сектор бюджетных организаций и несут основные затраты по поддержанию сети общего пользования (ТфОП). Поэтому традиционные операторы не имеют еще достаточных средств, чтобы гибко реагировать на изменение конъюнктуры рынка и участвовать в создании новых услуг связи. КиберЛенинка: <https://cyberleninka.ru/article/n/rossiyskiy-rynok-uslug-svyazi-sostoyanie-tendentsii-perspektivy>

Вместе с тем, размер плата за предоставление возможности размещения линий ВОЛС на опорах ВЛ-10кВ и ВЛ-0,4 кВ является закрытой информацией и составляет коммерческую тайну.

В соответствии с Правилами недискриминационного доступа к инфраструктуре для размещения сетей электросвязи (с изменениями на 20 ноября 2018 года), утвержденными Постановлением Правительства РФ от 29.11.2014 N 1284, тарифы на доступ к инфраструктуре в сопоставимых условиях устанавливаются владельцем инфраструктуры равными для всех

³ https://studwood.ru/515856/pravo/uslugi_obschedostupnoy_elektrosvyazi_uslugi_obschedostupnoy_pochtovoy_svyazi
ОТЧЕТ № А 97/1-19 от 11.07.2019

пользователей инфраструктуры, заинтересованных в доступе к определенному виду объектов инфраструктуры или их части и предполагающих использовать объекты инфраструктуры или их часть, на уровне, обеспечивающем компенсацию экономически обоснованных затрат и необходимой прибыли.

2.5. Оценка объекта

Статья 10 ФСО -10 гласит: «Для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют».

Принимая во внимание цели оценки, отсутствие в свободной продаже аналогичных объектов, невозможность извлечения дохода объекта в отдельности, а так же в силу невыполнения условий статьи 19 ФСО № 1, в которой оговорено, что информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности, информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки, информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения, а так же невыполнения условий статей 21, 22 ФСО-1, оценка была выполнена в рамках затратного подхода и доходного подходов.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся 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, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество».

Согласно Градостроительному Кодексу РФ (далее ГСК РФ) объекты недвижимости – объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность. Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Кроме того, недвижимостью признаётся предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.....

Современная российская юридическая практика установила ряд признаков, по которым физический объект может быть отнесен к недвижимому имуществу: прочная связь с определенным земельным участком (невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению); законченность с точки зрения возможности использования по целевому назначению; удостоверенная (официально зарегистрированная) принадлежность конкретному собственнику – государству, субъекту Федерации, муниципалитету, частному лицу или группе частных лиц; возможность физического обособления объекта недвижимости и недвижимого имущества (т.е. наличие четко установленных физических границ объекта недвижимости); функциональная самостоятельность объекта недвижимости (можно ли ОТЧЁТ № А 97/1-19 от 11.07.2019

использовать данный объект недвижимости отдельно от других объектов, или его функциональное назначение предполагает частичное использование других объектов недвижимости); наличие (или отсутствие) сервитутов и иных ограничений прав пользования.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимое имущество не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Вместе с тем, сети прямо не поименованы ГК РФ в числе объектов недвижимого имущества; отдельные составные части сетей (провода, изоляторы и т.д.) являются движимым имуществом и могут быть физически перемещены; критерий «несоразмерный ущерб назначению объекта» (ст. 130 ГК) носит оценочный характер и не всегда присутствует при перемещении объектов сетевого хозяйства; рассматриваемая позиция была воспринята арбитражной судебной практикой.

Статья 11 ФСО-10 гласит: «Для объекта оценки, представляющего собой множество машин и оборудования, могут быть использованы методы как индивидуальной, так и массовой оценки. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки под массовой оценкой машин и оборудования понимается оценка стоимости множества машин и оборудования путем их группировки по схожим характеристикам и применения в рамках сформированных групп общих математических моделей. В качестве итогового результата рассматривается стоимость объекта оценки как единого целого».

В статье 17 ФСО-10 говорится: «В случае расхождений между требованиями настоящего Федерального стандарта оценки с требованиями ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3 и других федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, приоритет имеет настоящий Федеральный стандарт оценки».

В соответствии с Правилами недискриминационного доступа к инфраструктуре для размещения сетей электросвязи (с изменениями на 20 ноября 2018 года), утвержденными Постановлением Правительства РФ от 29.11.2014 N 1284, тарифы на доступ к инфраструктуре в сопоставимых условиях устанавливаются владельцем инфраструктуры равными для всех пользователей инфраструктуры, заинтересованных в доступе к определенному виду объектов инфраструктуры или их части и предполагающих использовать объекты инфраструктуры или их часть, на уровне, обеспечивающем компенсацию экономически обоснованных затрат и необходимой прибыли.

Владелец инфраструктуры вправе дифференцировать тарифы на доступ к инфраструктуре в зависимости от количества объектов инфраструктуры или их части, к которым предоставлен доступ, сроков их использования, а также технологических особенностей размещения сети электросвязи или ее отдельных элементов.

2.5.1. Оценка затратным подходом

Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки). При этом необходимо учитывать износ (обесценение) оцениваемых объектов со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. При расчетах используется полная восстановительная стоимость замещения, как наиболее соответствующая целям оценки.

При определении полной восстановительной стоимости (ПВС) объекта недвижимости использован метод по УПВС – укрупненным показателям восстановительной стоимости.

Расчеты производятся в следующем порядке:

- определение полной восстановительной стоимости замещения объекта (метод УПВС);
- определение величины износов: физического, функционального, внешнего;

- корректировка полной восстановительной стоимости на величину износов.

Оценка величины ПВС по УПВС

Полная стоимость воспроизводства объектов-аналогов определяется по укрупненным показателям восстановительной стоимости зданий и сооружений для целей переоценки основных фондов (УПВС). Эта база удельных показателей себестоимости строительства учитывает основные строительные затраты по 12 главам сводного сметного расчета.

Укрупненные показатели учитывают полную восстановительную стоимость инженерных сетей в том числе:

- а) накладные расходы и плановые накопления;
- б) затраты, связанные с производством работ в зимнее время;

в) прочие вне объемные затраты, за вычетом возвратных сумм, как-то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывозку мусора, затраты по применению прогрессивно-премиальной системы оплаты труда строительно-монтажных рабочих и оргнабору рабочих, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др. В полной восстановительной стоимости учтены также затраты на непредвиденные работы.

Формула определения восстановительной стоимости (стоимости строительства) с применением УПВС имеет следующий вид:

$$\text{Сстр} = В * V_{\text{стр}} * K_i * И1 * И2 ,$$

где В – восстановительная стоимость 1 м³ (1 м², пог. м, вместимость) объекта на базисном уровне цен на 01.01.1969 г.; V_{стр} – строительный объем объекта, м³ (1 м², пог. м, вместимость);

K_i – поправочный коэффициент, учитывающий отличие технических характеристик оцениваемого объекта от типового базового с учетом климатического района и территориального пояса;

Указанный коэффициент относится только к зданиям и сооружениям, и их не следует учитывать при переоценке сетей, коллекторов, скважин, берегоукрепительных работ и т. п., в которых климатические факторы не влияют на стоимость или показателями восстановительной стоимости учитывается этот фактор (например, заглубление трубопроводов).

И1 – индекс перехода от цен базисного уровня к ценам на 01.01.84 г. с учетом территориального коэффициента. Основание – Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости СМР и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строок»;

И2 – индекс перехода от цен на 01.01.84 г. к текущим ценам.

Расчет представлен в таблицах приложения.

2.5.2. Оценка совокупного износа

При оценке методами затратного подхода выполняется определение износов трех видов: физического (Иф), функционального (Ифунк.), внешнего (Ивнеш.).

Общий совокупный износ (И = 1 – (1 – Иф) (1 – Ифунк.) (1 – Ивнеш.) – мультипликативное согласование износов) вычитается из восстановительной стоимости объекта оценки.

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе

эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым.

Исправимый физический износ (отложенный ремонт)

Исправимый физический износ может быть устранен (ликвидирован) текущим ремонтом и еще его называют отложенным текущим ремонтом (включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе эксплуатации).

Неисправимый физический износ

Неисправимый физический износ вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости конструкций и элементов (за вычетом исправимого физического износа), пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы конструкций и элементов.

Фактические сроки эксплуатации конструкций и элементов определены с даты ввода объекта или с даты проведения ремонта (замены). Нормативные сроки эксплуатации учтены для двух типов конструкций и элементов: долгоживущих и короткоживущих.

Расчет величины физического износа объектов оценки приведен в таблицах П1.1. приложения к отчету.

Однако при превышении срока эксплуатации объекта над рекомендуемым, если объект при этом физически существует и эксплуатируется, верхняя граница физического износа назначается 80 %.

Функциональный и внешний износ

Признаков функционального износа при осмотре и изучении конструктивных элементов объектов оценки Оценщиком не обнаружено.

Определение величины внешнего (экономического) износа

Внешний износ объекта оценки – обесценение, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, окружающей инфраструктуры. Внешний износ является неустранимым по причине неизменности местоположения. Признаков внешнего износа объектов оценки, Оценщиком не обнаружено.

Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств⁴

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5

⁴ Приказ Росстата от 15.06.2016 N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов",
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/
 ОТЧЕТ № А 97/1-19 от 11.07.2019

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
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
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
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
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 максимальные нагрузки.	от 50 до 75
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

2.5.3. Определение ставки капитализации

Для получения обоснованной стоимости затратным подходом необходимо определить величину прибыли предпринимателя. Прибыль предпринимателя – это вознаграждение инвестора за риск приобретения объекта недвижимости с целью получения дохода. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (капитал + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

В оценке недвижимости с использованием доходного подхода под первоначальными инвестициями следует понимать рыночную стоимость актива на момент начала его доходной эксплуатации. Для действующих объектов первоначальные инвестиции будут равны сумме затрат на их приобретение. Для объектов, требующих определенных капитальных вложений на их улучшение (свободный земельный участок, «недострой», реконструируемый объект

т.п.), первоначальные инвестиции с экономической точки зрения следует определить как сумму невозмещенных инвестиций⁵.

Основная задача расчета невозмещенных инвестиций на некоторый момент времени – определить рыночную стоимость на этот момент времени. Эта задача решается путем аккумулирования затрат по некоторой ставке. Задача оценки актива на некоторый момент времени также состоит в том, чтобы определить эту стоимость, но путем дисконтирования будущих денежных потоков. Очевидно, что результаты решения этих задач должны быть одинаковы. Известно, что процессы дисконтирования и аккумулирования с точки зрения математики являются взаимобратными процессами. Следовательно, для совпадения выше обозначенных результатов необходимо равенство ставок аккумулирования и дисконтирования. Таким образом, расчет стоимости невозмещенных инвестиций и, следовательно, процента, равной норме дисконтирования или норме отдачи на капитал.

Для оценки прибыли предпринимателя использована ставка капитализации, Ставка капитализации – ставка, используемая для пересчета потока доходов в отдельную сумму капитальной стоимости.

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Поэтому этот параметр занимает важное место среди других характеристик рынка. В практической оценке чаще всего используется величина текущей отдачи, рассчитанная на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции). Однако, в тех случаях, когда метод экстракции реализовать не представляется возможным, текущая доходность может быть использована в качестве коэффициента капитализации.⁶

Ставка капитализации - параметр, по которому можно судить об отношении рыночной цены актива к чистой прибыли за определенный временной промежуток (как правило, год).

В соответствии со "Справочником оценщика машин и оборудования", издание 1-е, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2015 г. стр. 256, для реализации доходного подхода при оценке машин и оборудования обычно требуется информация относительно текущей доходности объектов при сдаче их в аренду. Текущая доходность равна отношению чистому доходу от аренды, деленному на текущую стоимость. Обычно задается в процентах. Поскольку затраты арендодателя при сдаче в аренду машин и оборудования обычно малы, то в качестве текущей доходности во многих случаях можно использовать приведенные в справочнике значения арендной ставки, выраженные в процентах от текущей стоимости.

Кроме того, представленные значения отношения арендной ставки в текущей стоимости объекта могут быть использованы в рамках сравнительного подхода в качестве мультипликатора. Следует, однако, помнить, что общепринятый мультипликатор обычно равен отношению рыночной стоимости к величине арендной платы, которое легко рассчитывается как величина, обратная приведенным в данном справочнике значениям отношения рыночной величины арендной ставки к рыночной стоимости этого же объекта.

Следует обратить внимание, что рассматривается доход, генерируемый не в результате использования машин и оборудования в бизнес - процессе, а только от сдачи их в аренду.

В соответствии с общей концепцией Справочника приведенные данные отражают коллективное мнение большого количества профессиональных оценщиков, основанное на их опыте анализа рынков продаж и рынков аренды движимого имущества. Коллективные экспертные оценки представлены в виде среднего значения и соответствующего доверительного интервала (с доверительной вероятностью 0.96) и границ расширенного

⁵ Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. СПб: Питер, 2001. 336 с.

⁶ "Справочник оценщика недвижимости", Том 2, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2014 г. ОТЧЕТ № А 97/1-19 от 11.07.2019

интервала, в котором может находиться величина рыночной арендной ставки (ставки капитализации), определенная в процентах от рыночной стоимости объекта.

Таблица 1

Группа	Число анкет	Среднее	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				Мин.	Макс.
Транспорт и слесарная техника общего применения	55	12	0,80	10,4	13,6
Слесарная техника узкого применения	81	12	0,74	10,5	13,5
Железнодорожный и водный транспорт	70	13	0,82	11,4	14,6
Серийное оборудование широкого профиля	79	11	0,68	9,7	12,3
Узкоспециализированное оборудование	79	12	0,74	10,5	13,5
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	72	12	0,81	10,4	13,6
Электронное оборудование	77	13	0,94	11,2	14,8
Инструменты, инвентарь, приборы	75	13	1,03	11,0	15,0

Ставка капитализации принята в рамках доверительного интервала.

2.5.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом, обратным капитализации прибыли

Метод обратной капитализации при определении рыночной величины платы за пользование практически безотказен, при наличии, достаточно развитого рынка помещений различного назначения. По мнению оценщика, именно метод, основанный на реальной рыночной стоимости объекта недвижимости, может дать представление о возможной рыночной величине платы за пользование.

Определение размера платы за пользование базируется на предположении, что капитализированная прибыль, полученная от эксплуатации объекта равна рыночной стоимости имущества. Таким образом, Оценщик может рассчитать размер рыночной стоимости имущества, а затем, определив размер нормы прибыли предпринимателя, определить размер платы за пользование имуществом.

Поэтапно, определение размера арендной ставки выглядит так:

- Определение рыночной стоимости имущества (затратный, сравнительный, доходный подходы);
- Определение ставки дисконтирования, соответствующей деятельности по эксплуатации данного имущества;
- Определение прибыли, которую способен приносить объект;
- В связи с тем, что собственник, по логике, не должен забирать у арендатора 100% прибыли от эксплуатации имущества, определяем доли прибыли, остающиеся у сторон;

• Доля прибыли в денежном выражении, остающаяся у собственника и есть величина платы за пользование имуществом.

Формула определения платы за пользование будет иметь вид:

$$I = V * R / 12;$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, R – коэффициент капитализации, 12 год месяцев. Данные теоретические аспекты применены для расчета платы за пользование объектом.

Таблица 2

Наименование	Ед. изм.	Величина
Месторасположение объекта	г. Абакан	
Количество объектов	шт.	1
Материал	-	ж/б
Напряжение	кВ	0,4-10
Год оценки	лет	2019
Год ввода в эксплуатацию	лет	-
Фактический срок эксплуатации	лет	-
Дата оценки	-	01.07.2019
Фактическое использование на дату оценки	используется по назначению	

Определение стоимости затратным методом Таблица (УПВС) № 3, табл.129
П 1.1.

Показатель	Ед. изм.	Величина
Количество объектов	км.п.	1,000
Территориальный пояс	-	4
Восстановительная стоимость 1 опоры по трассе, в ценах 1969г. (среднее значение)	руб.	(УПВС) № 3, табл.129 2160
Отраслевой Индекс удорожания СМР за период с 1969г. по 1984г. • Постановление Государственного комитета по делам строительства от 11 мая 1983 г. № 94, Приложение № 1 (электрические сети) http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_11553.htm	-	1,15
Территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления. Постановление Государственного комитета по делам строительства от 11 мая 1983 г. № 94, Приложение № 1 (Красноярский край) http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_11553.htm	-	1,01
Поправка на Климатический район, коэффициент к восстановительной стоимости (УПВС техническая часть)	-	1,03
Индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ к ценам 1984 года (без НДС) с 01.01.2001г. (приложение № 1 к распоряжению Мэра г. Абакана от 10.07.2001г. № 350р) На наружные инженерные сети.	-	23,18

Приложение 1 к письму Минстроя России от 04.06.2019 N 20003-ДВ/09		
Прогнозные индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на II квартал 2019 Сибирский федеральный округ	-	8,47
Среднее количество опор в одном километре опор по трассе	шт.	25
Стоимость нового строительства в текущих ценах	руб.	20 294
НДС 20 %	руб.	4 059
Стоимость нового строительства с учетом НДС	руб.	24 353
Прибыль предпринимателя (В соответствии со Справочником оценщика машин и оборудования под редакцией Лейфера Л. А.)	%	13,50%
Стоимость нового строительства с учетом прибыли предпринимателя	руб.	27 641
Стоимость имущества	руб.	27 640,66
Стоимость возможности размещения в год	руб.	3731,49
Стоимость возможности размещения в месяц, в т. ч. с НДС	руб.	311,00

2.6. Согласование результатов оценки

В результате, Оценщик рассчитал величину рыночной стоимости одной опоры в рамках затратного подхода, а затем, произвел расчет платы за пользование объектом методом обратной капитализации.

Заключение

Результаты анализа, имеющаяся в нашем распоряжении информация, позволяют сделать следующие выводы по выполненной оценке стоимости.

Таблица 3

№ п/п	Объект	Количество опор, шт.	Рыночная стоимость, руб. в мес., в т.ч. НДС 20%
1	плата за предоставление возможности размещения линий ВОЛС на опорах ВЛ-10кВ и ВЛ-0,4 кВ, в г. Абакане	1 шт.	311,00

В соответствии с п. 30 ФСО № 7 после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчёте об оценке итогового результата оценки стоимости объекта, приводит своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Поскольку в задании на оценку отмечено, что предполагаемое использование результатов оценки заключается в предоставлении возможности размещения, итоговый результат оценки должен быть выражен одним числом на дату оценки, то оценщик не приводит информацию о возможных границах интервала стоимости.

Оценщик

Директор



Попович Ю. Ю.

Попович Ю. Ю.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010165-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Попович Юлии Юрьевне

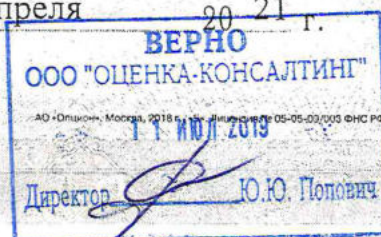
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010431-2

« 12 » апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

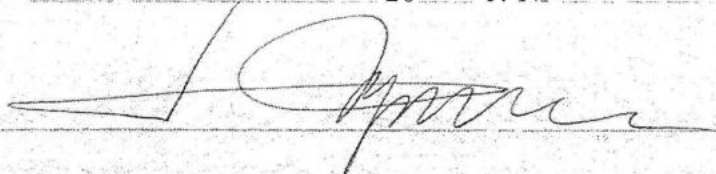
выдан

Попович Юлии Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

ВЕРНО
ООО "ОЦЕНКА-КОНСАЛТИНГ"

11 ИЮЛ 2019

Директор

Ю.Ю. Попович





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 912857

Настоящий диплом выдан

Юлии

Попович

Юрьевне

(Фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *20 марта 2006 г.* по *31 октяб. 2006 г.*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Гоч ВПО*

Государственный университет

цветных металлов и золота

по *программе "Оценка предприятия*

(бизнеса)"

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от *31 окт. 2006 г.*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Попович*

(Фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

стоимости предприятия (бизнеса)

(наименование)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город *Красноярск* год *2006*

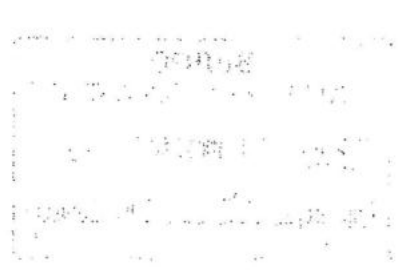
ООО "ОЦЕНКА-КОНСАЛТИНГ"

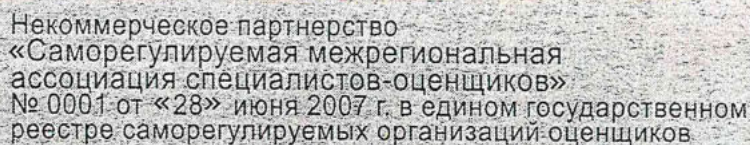
11 июля 2013

Директор

Ю.Ю. Попович







Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков недвижимости»

222
№ согласно реестра

паспорт 0400 289869, выдан ОВД Кировского района
г. Красноярска 09.08.2000 г., код подразделения 242-005;
зарегистрирована: г. Абакан, ул. Аскизская, д. 216- кв. 43

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

000 *OZEH KONGALINT
11 X01 HEG
JANUARY 1968

100-100-100

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-727-004426/19 от 21 января 2019 г.

«21» января 2019 года

г. Абакан

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-727-004426/19 от 21 января 2019 г. (далее – Договор страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ: Попович Юлия Юрьевна
 Паспортные данные: 04 00 №289869, выдан ОВД Кировского района г. Красноярск, 09.08.2000 г.

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
 Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С «02» февраля 2019 года по «01» февраля 2020 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования покрывает исключительно:
 - требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;
 - действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: В соответствии с условиями Договора страхования №№ 433-727-004426/19 от 21 января 2019 г.

СТРАХОВЩИК:
 СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: 
 (Побединский А.В., директор Филиала в Республике Хакасия,
 доверенность №6470749-1/18 от 03.12.2018 г.)
 ФИО, должность, наименование полномочий



ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-727-004426/19

«21» января 2019 г.

г. Абакан

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Попович Юлия Юрьевна
Паспортные данные: 04 00 №289869, выдан ОВД Кировского района г.Красноярска, 09.08.2000г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «02» февраля 2019 года по «01» февраля 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Рублей 1 500,00 (Одна тысяча пятьсот) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 02.02.2019 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Попович Юлия Юрьевна

От Страхователя:
(Попович Ю.Ю.)

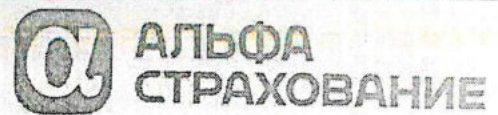
ВЕРНО
11 ИЮЛ 2019
Директор *Ю.Ю. Попович*

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Побединский А.В., Директор, Доверенность № 6470749-18 от 03.12.2018)

Handwritten notes in two columns at the bottom of the page, likely bleed-through from the reverse side. The text is illegible due to fading and blurring.

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/F0314/18
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



г. Москва 16 августа 2018 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Оценка-Консалтинг» 655012, Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Пушкина, 65-211 ИНН: 1901092305
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 20 августа 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 19 августа 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5 500.00 руб. (Пять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 августа 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 20 августа 2018 г. по 19 августа 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 20 августа 2018 г. по 19 августа 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является



	возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ 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 № 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.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td><td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td></tr> <tr> <td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 01.03.2018 г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Оценка-Консалтинг"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" Москва Для докумен 000346								
Лице Директора Попови на основании Устава	Лице: Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г.								

ВЕРНО
ООО "ОЦЕНКА-КОНСАЛТИНГ"
11 НОД 2019
Директор Ю.Ю. Попович

Договор (Первичный/Продолжения) - Первичный



Handwritten signature or mark.

Прошито, пронумеровано
75 страниц

Директор  Ю. Ю. Попович

