



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 2407/25-1 **Об определении рыночной стоимости объекта:**

Заказчик:

ООО «СЕВЕРНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ МО»

Объект оценки:

Трансформаторная подстанция,
расположенная по адресу: Московская
область, г. Королев, ул. Пионерская, на
земельном участке с кадастровым номером:
50:45:0040517:3433

Исполнитель:

ООО «ПРАЙС ФОРЕНС»

Оценщик:

Рыжков Кирилл Олегович

Дата проведения оценки:

05 сентября 2025 г.

Дата составления Отчета:

08 сентября 2025 г.

Сопроводительное письмо

Основанием для проведения оценки является Договор № 2407/25-1 от 24 июля 2025 г. на проведение оценки рыночной стоимости объекта: Трансформаторная подстанция, расположенная по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, на земельном участке с кадастровым номером: 50:45:0040517:3433, заключенный между Заказчиком – ООО «СЕВЕРНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ МО», в лице учредителя Габова Александра Григорьевича, и Исполнителем – ООО «ПРАЙС ФОРЕНС» в лице генерального директора Рыжкова К.О., действующего на основании Устава.

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный Стандарт Оценки Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)", утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №328.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщик пришел к заключению: рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, составляет:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: Трансформаторная подстанция, расположенная по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, на земельном участке с кадастровым номером: 50:45:0040517:3433, по состоянию на дату оценки составляет:	
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно без учета НДС, руб.	8 892 896,29 (Восемь миллионов восемьсот девяносто две тысячи восемьсот девяносто шесть) руб. 29 коп.

Источник: расчет оценщика

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Предлагаемое Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Генеральный директор
ООО «ПРАЙС ФОРЕНС»
Рыжков К.О.

М.П. _____

Оценщик
Регистрационный №010677
в реестре СРО АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Рыжков К.О.

М.П. _____

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	6
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ И ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ	10
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	15
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ...	16
5.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	16
5.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	16
5.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	16
5.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
5.5 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	17
5.6 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	17
6. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	18
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	20
7.1.1 <i>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	20
7.1.2 <i>Перечень нормативных документов</i>	20
7.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
7.2.1 <i>Сведения об объекте оценки</i>	20
7.2.2 <i>Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки</i>	21
7.2.3 <i>Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки</i>	21
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
8.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ.....	22
8.2 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	26
8.4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
8.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	30
8.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	30
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	32
10.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ	32
10.1.1. <i>Сравнительный подход</i>	32
10.1.2. <i>Доходный подход</i>	33
10.1.3. <i>Затратный подход</i>	34
10.1.4. <i>Согласование результатов</i>	36
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	38
11.1. ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	38
11.2. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	38

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	45
12.1. Итоговое Отчет.....	45
13. ОТЧЕТ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
13.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	46
13.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА, ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ И КАЧЕСТВЕ	47
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА)	48
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА).....	58
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ).....	59

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 2407/25-1 от 24 июля 2025 г. на проведение оценки рыночной стоимости объекта: Трансформаторная подстанция, расположенная по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, на земельном участке с кадастровым номером: 50:45:0040517:3433, заключенный между Заказчиком – ООО «СЕВЕРНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ МО», в лице Учредителя Габова Александра Григорьевича, и Исполнителем – ООО «ПРАЙС ФОРЕНС» в лице генерального директора Рыжкова К.О., действующего на основании Устава.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является: Трансформаторная подстанция, расположенная по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, на земельном участке с кадастровым номером: 50:45:0040517:3433.

Источник: Задание на оценку к договору № 2407/25-1 от 24 июля 2025 г.

Датой оценки объекта оценки является 05 сентября 2025 г.

Сведения о правообладателе объекта оценки и объекте оценки приведены в таблице ниже.

Таблица 1. Сведения о правообладателе объекта оценки

Сведения о правообладателе объекта оценки	
Наименование	Нет данных
Имущественные права	Право собственности
Основание	Задание на оценку от 24 июля 2025 г.

Источник: данные от Заказчика

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

В процессе определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик применил затратный подход. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки приведены в таблице ниже.

Таблица 2. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, руб.

Рыночная стоимость			
Подход к оценке	Затратный	Доходный	Сравнительный
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки без учета НДС, руб.	8 892 896,29	Не применялся. Обоснованный отказ	Не применялся. Обоснованный отказ
Вес подхода	1,0	0,0	0,0
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно без учета НДС, руб.	8 892 896,29 (Восемь миллионов восемьсот девяносто две тысячи восемьсот девяносто шесть) руб. 29 коп.		

Источник: расчет оценщика

Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки и могут быть рекомендованы с учетом принятых допущений.

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта – Трансформаторная подстанция, расположенная по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, на земельном участке с кадастровым номером: 50:45:0040517:3433, руб. (с учетом округления) без учета НДС	8 892 896,29 (Восемь миллионов восемьсот девяносто две тысячи восемьсот девяносто шесть) руб. 29 коп.
---	--

Источник: расчет оценщика

Генеральный директор
ООО «ПРАЙС ФОРЕНС»
Рыжков К.О.

М.П. _____

Оценщик
Регистрационный №010677
в реестре СРО АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Рыжков К.О.

М.П. _____

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Обобщающая часть (основные факты и выводы) подготовлена на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета, с учетом всех принятых в Отчете допущений.

Результаты оценки действительны только для целей предполагаемого использования, указанных в задании на оценку.

При проведении анализа и расчетов оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых Заказчиком документов, а также технической, финансовой и иной информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из их достоверности.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3. Задание на оценку

Параметры	Описание, значения
Объект оценки	Трансформаторная подстанция, расположенная по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, на земельном участке с кадастровым номером: 50:45:0040517:3433
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Трансформаторная подстанция, расположенная по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, на земельном участке с кадастровым номером: 50:45:0040517:3433 Полное описание объекта оценки, содержащее количественные и качественные характеристики приведено в разделе «Описание объекта оценки»
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности / Нет данных
Правообладатель	Нет данных
Цель оценки	Определение стоимости (рыночная) Объекта оценки для совершения сделки купли-продажи
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено
Вид стоимости	Определение стоимости (рыночная) объекта Оценки в предпосылке о текущем использовании
Основание для проведения оценки	Договор № 2407/25-1 от 24 июля 2025 г.
Срок проведения оценки	С 24 июля 2025 г. по 08 сентября 2025 г.
Дата осмотра, степень детализации работ по осмотру	05 сентября 2025 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Без особенностей
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Без необходимости
Специальные допущения, иные существенные допущения и Ограничения оценки	Специальных допущений не предусмотрено.
Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из настоящего Отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия Исполнителя
Форма составления Отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе, в форме электронного документа
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Дополнительное соглашение №1 от 20.02.2020 г. к Договору подряда №24/19 от 03.11.2019 г. ; Акт о приемке выполненных работ от 31.07.2020 г. ; Техническое заключение № Т30715/25 от 14.05.2025 г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость. Валюта, в которой должна быть представлена итоговая стоимость – рубль (руб.)
Специфические требования к	Не предусмотрены

Параметры	Описание, значения
Заключению об оценке	
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки	Не предусмотрены
Применяемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с: • Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; • Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; • Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; • Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; • Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; • Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 01 июня 2015 г. № 328 <p>Также при проведении оценки использовались стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет (согласно ст.15. ФЗ №135 «Закона об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Оценщик – член Ассоциации «Русское общество оценщиков», следовательно, Отчет выполнен в соответствии со стандартами данной СРО: СПОД РОО 2020, протокол №29 от 29 декабря 2020 года, в части не противоречащей ФСО I-VI.</p>

Источник: Договор № 2407/25-1 от 24 июля 2025 г.

3. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ И ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, Отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Утилизационная стоимость - стоимость выработавших свой ресурс и списываемых транспортных средств, а также транспортных средств, не подлежащих восстановлению после полученных повреждений в результате аварии, стихийного бедствия и других внешних причин. Утилизационная стоимость транспортного средства включает в себя стоимость всех его агрегатов, узлов, систем и деталей, как достигших предельного состояния вследствие полного износа или повреждения и реализуемых по цене металлолома, так и еще годных для использования, в том числе после ремонта или восстановления.

Скrapовая стоимость - стоимость выработавших свой ресурс и списываемых транспортных средств, а также транспортных средств, не подлежащих восстановлению после полученных повреждений в результате аварии, стихийного бедствия и других внешних причин, при условии, что все агрегаты, узлы и детали транспортного средства подлежат переработке в металлолом.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости включают следующее:

- 1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) дата оценки;

4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

4. Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

Стоимость ремонта (восстановления) - стоимость устранения отказов, неисправностей и эксплуатационных дефектов транспортных средств, включающая в себя трудовые и материальные затраты, накладные расходы, налоги и другие обязательные платежи, а также прибыль.

Транспортное средство - устройство, предназначенное для перевозки по дорогам людей, грузов или оборудования, установленного на нем. В состав транспортных средств входят механические транспортные средства, прицепы, мопеды, велосипеды с подвесным двигателем, мокики и другие транспортные средства с аналогичными характеристиками.

Механическое транспортное средство - транспортное средство, кроме мопеда, приводимое в движение двигателем. В состав механических транспортных средств входят автотранспортные средства, мототранспортные средства, троллейбусы, трамваи, любые тракторы, самоходные машины.

Автотранспортное средство - механическое транспортное средство, имеющее массу в снаряженном состоянии более 400 кг. Подразделяются на пассажирские, грузовые и специальные. В состав пассажирских автотранспортных средств входят легковые автомобили и автобусы. К грузовым автотранспортным средствам относятся грузовые автомобили, в том числе специализированные. К специальным автотранспортным средствам относятся автомобили со специальным оборудованием, предназначенным для выполнения различных, преимущественно нетранспортных, работ.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Объект-аналог (аналог объекта оценки) – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Единицы сравнения – типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости, в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на объекты.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Различают следующие **виды обесценения (износа, устаревания):**

Физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации).

Функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы.

Экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Накопленный (совокупный) износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии со следующими стандартами:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 01 июня 2015 г. № 328
- Также при проведении оценки использовались стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет (согласно ст.15. ФЗ №135 «Закона об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Оценщик – член Ассоциации «Русское общество оценщиков», следовательно, Отчет выполнен в соответствии со стандартами данной СРО: СПОД РОО 2020, протокол №29 от 29 декабря 2020 года, в части не противоречащей ФСО I-VI.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

5.1 Сведения о Заказчике

Сведения о Заказчике оценки приведены в таблице ниже.

Таблица 4. Сведения о Заказчике

Наименование	ООО «СЕВЕРНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ МО»
Реквизиты Заказчика	ОГРН 1155029009079 от 14 сентября 2015 года ИНН 5029202672 КПП 502901001 ОКПО 01441315 Адрес: 141008, Московская Область, г.о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Летная, д. 15/20, помещ. 5

Источники: информация, предоставленная Заказчиком

5.2 Сведения об исполнителе

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо ООО «ПРАЙС ФОРЕНС», с которым у Оценщика заключен трудовой договор. Сведения об Исполнителе представлены в таблице ниже.

Таблица 5. Сведения об Исполнителе

Наименование	Описание
Полное название Исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙС ФОРЕНС»
Краткое название Исполнителя	ООО «ПРАЙС ФОРЕНС»
Юридический адрес	109156, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Выхино-Жулебино, ул. Генерала Кузнецова, дом 13, корп. 3, пом. 1/1
Почтовый адрес	109156, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Выхино-Жулебино, ул. Генерала Кузнецова, дом 13, корп. 3, пом. 1/1
Адрес местонахождения	109156, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Выхино-Жулебино, ул. Генерала Кузнецова, дом 13, корп. 3, пом. 1/1
ОГРН, дата присвоения	1237700052150 от 24.01.2023 г.
ИНН / КПП	9714002433 / 770401001
Банковские реквизиты	Р/счет 40702810038000016542 в ПАО Сбербанк г. Москва; Кор/счет 30101810400000000225, БИК 044525225
Адрес электронной почты	info@price-forens.ru
Контактный телефон	8 (999) 859-46-03
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц №18/25/134/982 от 23.01.2025 г. Срок действия с 13 февраля 2025 г. по 12 февраля 2026 г. Страховая сумма - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей

Источники: информация, предоставленная Заказчиком

5.3 Сведения об оценщике

Участники составления настоящего Отчета имеют высшее и профессиональное образование в области оценочной деятельности. У Исполнителя с Оценщиком заключен трудовой договор.

Сведения об оценщике, которому было поручено выполнение работ по проведению оценки, приведены в таблице ниже.

Таблица 6. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Наименование	Описание
Фамилия Имя Отчество Оценщика, выполнившего Отчет	Рыжков Кирилл Олегович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Саморегулируемой организации Оценщиков - Ассоциация «Русское общество Оценщиков», включен в реестр Оценщиков за регистрационным № 010677 (местонахождение саморегулируемой организации: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «НИУ МГСУ»; диплом магистра 107718 0889159, рег. номер: 1281 М от 11.07.2018 г. Диплом ПП № 771800338118 от 20.01.2022 г. по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», регистрационный номер 15.16.СМД-1781)
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034370-1 от 21.10.2022 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034371-2 от 21.10.2022 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования ответственности оценщика № 17/25/134/982 от 23.01.2025 г. страхования ответственности оценщика. Срок действия договора страхования с 13 февраля 2025 г. по 12 февраля 2026 г. Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	с 2017 года
Адрес электронной почты	info@price-forens.ru
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор

Источники: информация Исполнителя

5.4 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Оценка проведена, и Отчет подготовлен специалистами ООО «ПРАЙС ФОРЕНС». Внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

5.5 Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

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

ООО «ПРАЙС ФОРЕНС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

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

5.6 Сведения о независимости Оценщика

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора об оказании услуг по оценке и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

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

6. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка выполнена при следующих предположениях и ограничениях.

1. Оценщик основывался на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах оценщика, а также полученной в результате исследования рынка Объекта оценки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик исходил из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.

2. Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, а также информацию, предоставленную Заказчиком, не подписанную уполномоченным на то лицом и незаверенную в установленном порядке и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Оценщика Исполнителя.

3. От Оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

4. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.

5. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, право подтверждающие (право устанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости Объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.

6. Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.

7. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.

8. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

9. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

10. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомочных действий в отношении Объекта оценки. От оценщиков не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки.

11. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.

12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

13. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на дату проведения оценки.

14. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости Объекта оценки различными

подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.

15. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или Собственника Объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета, или любой его части третьими лицами.

16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

17. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

18. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) дефектов имущества. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые, кроме обнаруженных, дефектов.

19. В соответствии с ФСО №10:

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.

При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в Отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.

20. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

7.1.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, оценщику не были предоставлены копии документов и информация.

7.1.2 Перечень нормативных документов

Перечень нормативных документов, использованных при проведении оценки:

- Гражданский кодекс Российской Федерации в посл. ред.;
- Налоговый кодекс Российской Федерации в посл. ред.;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 01 июня 2015 г. № 328
- Подготовленный Отчет о рыночной стоимости не является отчетом об оценке в понимании Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Перечень не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в Отчете, указаны в тексте Отчета.

7.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

7.2.1 Сведения об объекте оценки

Объектом оценки в соответствии с Договором № 2407/25-1 от 24 июля 2025 г. является Трансформаторная подстанция, расположенная по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, на земельном участке с кадастровым номером: 50:45:0040517:3433.

Таблица 7. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры	Описание, значения
Объект оценки	Трансформаторная подстанция, расположенная по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, на земельном участке с кадастровым номером: 50:45:0040517:3433
Объект права	Трансформаторная подстанция, расположенная по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, на земельном участке с кадастровым номером: 50:45:0040517:3433
Субъект права	Нет данных
Вид права	Право собственности
Существующие ограничения (обременения)	Нет данных
Сведения о балансовой стоимости	Сведения о балансовой стоимости заказчиком не предоставлены

Источники: информация, предоставленная Заказчиком

7.2.2 Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки

Имущественные права на объект оценки: собственность. Собственник – Нет данных

Под правые собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;

2. 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 охраняемые законом 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;

3. Владение, пользование и распоряжение землёй, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

7.2.3 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект имущества.

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта. Существующие ограничения (обременения) права: нет данных.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка.

О текущей ситуации в российской экономике Май 2025 года¹

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2025 года ВВП вырос на +1,2% г/г после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,5% г/г.

2. Индекс промышленного производства в мае 2025 года ускорил рост до +1,8% г/г после +1,5% г/г в апреле. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,6% м/м SA. Рост промышленного производства за 5 месяцев 2025 года в целом составил +1,3% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Май 2025 года».

3. Рост объема строительных работ в мае составил +0,1% г/г после значительного ускорения (до +7,9% г/г) в апреле. В целом за 5 месяцев 2025 года объемы строительства увеличились на +5,5% г/г.

4. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в мае практически не изменилась – рост составил +1,3% г/г после +1,4% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,5% г/г, в частности, производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,7% г/г, яиц – на +4,5% г/г.

5. В мае динамика грузооборота транспорта составила -0,9% г/г после роста на +2,0% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г.

6. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,1% г/г после +2,4% г/г в апреле. В целом рост потребительской активности за 5 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г. Оборот розничной торговли практически не изменил динамику – в мае рост на +1,8% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г в апреле.

По итогам 5 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,3% г/г. Платные услуги населению¹ в мае увеличились на +1,0% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За 5 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,2% г/г. Рост оборота общественного питания в мае ускорился до +11,4% г/г после +8,5% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г.

7. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 1-2 июля 2025 года 78,47 руб. за \$, что на 0,3% крепче среднего уровня по июню (78,73 руб. за \$, в мае 80,46 руб. за \$, в апреле 83,30 руб. за \$, в марте 86,07 руб. за \$, в феврале 92,82 руб. за \$, в январе 100,85 руб. за \$).

8. На рынке труда в мае уровень безработицы обновил исторический минимум и составил – 2,2% рабочей силы. В апреле 2025 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат восстановил темпы после «просадки» в марте из-за переноса премиальных выплат на конец 2024 года.

Реальная заработная плата увеличилась на +4,6% г/г против +0,1% г/г в марте, номинальная – на +15,3% г/г против +10,5% г/г в феврале и составила 97 375 рублей. За 4 месяца 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г.

¹ Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/ec74ceb77d0fb6628bc761772674a45a/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2025_goda.pdf

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																		
ВВП	1,5	1,2	1,9	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1	5,3	6,2	5,3	-0,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	5,5	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-3,3	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	17,3	23,2	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	2,5	2,1	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	2,3	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,2	1,0	2,9	2,3	2,7	2,0	2,4	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	8,3	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-0,6	-0,9	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	10,1	9,9/ 9,4 ¹	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																		
Промышленность	5,6	0,3	2,7	8,5	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	-2,0	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	7,1	4,3	5,9	8,5	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8 ²	-	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	93 650 ²	-	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 ²	-	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел.	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел. (SA)	75,7	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел.	0,4	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел. (SA)	74,0	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,4	74,6	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел.	-15,3	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,3	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В мае 2025 г. / по состоянию на 30 июня 2025 г.² В январе – апреле 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	2,7	-1,2	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,8	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,7	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,7	6,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность в т.ч.	-1,1	-1,6	-0,7	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
пищевые продукты	-0,9	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-3,3	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	2,8	6,4	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,3	-3,0	-4,2	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
текстильные изделия	2,4	-0,6	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-2,3	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-16,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
древеснообрабатывающий комплекс в т.ч.	-2,5	-6,9	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,9	-7,0	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-1,6	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-7,1	-11,4	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	0,8	1,8	2,3	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс в т.ч.	3,5	-0,5	3,8	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
химические вещества и химические продукты	2,6	-0,5	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	16,0	11,2	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	-3,4	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-6,7	-9,3	-5,9	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс в т.ч.	0,3	-0,6	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
металлургия	-3,7	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	12,8	4,4	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс в т.ч.	13,3	18,0	8,2	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
компьютеры, электроника, оптика	15,6	21,1	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	-1,0	-4,8	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-1,1	0,7	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-13,7	-27,0	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	37,6	55,4	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства в т.ч.	6,8	2,1	9,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
мебель	-4,2	-14,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	1,7	-2,0	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	10,1	6,5	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-0,8	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,1	-1,6	-3,3	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

8.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 февраля 2025 года¹

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2025 года составила 13 258 262 человека. Миграционный прирост в январе-декабре 2024 года – 119 709 человек. (Справочно: в январе-декабре 2023 год миграционный прирост – 41 006 человек).

¹ Источник: <https://docs.yandex.ru/docs>

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за ноябрь 2024г. - январь 2025 г. составила 7 208,3 тыс. человек, в их числе 7 141,0 тыс. человек или 99,1 % были заняты в экономике и 67,3 тыс. человек (0,9%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу января 2025 г. составила 18 388 человек, из них 12 660 человек имели статус безработного, из них 9 215 человек получали пособие по безработице. На конец января 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.

В январе 2025 г. признано безработными 1 490 человек (численность безработных уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 941 человека). Численность трудоустроенных безработных в январе 2025 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 735 человек и составила 1 228 человек.

Индекс промышленного производства в январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. составил 107,5%, в январе 2025 г. по сравнению с декабрем 2024г. – 63,2%. В январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. индекс потребительских цен составил 109,9%, в том числе на продовольственные товары – 109,1%, непродовольственные товары – 105,5%, услуги – 114,4%. Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в январе 2025 г. составила 8 628,56 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с декабрем 2024 г. на 0,5%.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2025 год Постановлением Правительства Москвы от 5 ноября 2024 г. № 2482-ПП, составила в расчёте на душу населения – 23 908 рублей, для трудоспособного населения – 27302 рубля, для пенсионеров – 17 897 рублей, для детей – 20 663 рубля. Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2025 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2025 г. в размере 32 916 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в декабре 2024 г. составила 281 778,3 рубля и увеличилась по сравнению с декабрем 2023 г. на 24,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2024 г. составила 113,4% к уровню декабря 2023 г.

На 1 января 2025 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по Москве составило 1 104 597 единиц. В январе 2025 года зарегистрировано 3,9 тыс. организаций (в январе 2024 г. – 10,0 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 4,4 тыс. (в январе 2024 г. – 6,0 тыс. организаций).

В январе-декабре 2024 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 8 314,6 млрд рублей (10,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 11 200,1 млрд рублей, 4,1 тыс. организаций – убыток на сумму 2 885,5 млрд рублей). На 1 января 2025 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 107 355,0 млрд рублей, из неё просроченная – 2 300,2 млрд рублей или 2,1% от общей суммы задолженности (на 1 января 2024 г. – 2,1%, на 1 декабря 2024года – 2,1%).

Кредиторская задолженность на 1 января 2025 г. составила 52 860,2 млрд рублей, из неё просроченная – 2 125,9 млрд рублей или 4,0% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 января 2024 г. – 3,9%, на 1 декабря 2024 г. – 4,0%).

Дебиторская задолженность на 1 января 2025 г. составила 46 925,3 млрд рублей, из неё просроченная – 2 357,9 млрд рублей или 5,0% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 января 2024 г. – 4,4%, на 1 декабря 2024 г. – 5,4%).

Суммарная задолженность по заработной плате на конец января 2025 г. составила 79,4 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом снизилась на 293,2 млн рублей (на 78,7%). На конец января 2025 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала.

8.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В оценочной практике объекты оценки классифицируют по сложившимся категориям:

- Недвижимое имущество;
- Движимое имущество;
- Имущественные комплексы;
- Бизнес (действующее предприятия). К этой же категории относится оценка пакетов акций и долей в ООО;

- Нематериальные активы (точнее, права на нематериальные активы);
- Прочие ценные бумаги (облигации, векселя, фьючерсы, опционы).

Объект оценки относится к движимому имуществу.

Классификация машин и оборудования в соответствии со «Справочником оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 8. Классификация машин и оборудования

№ п/п	Группа	Ценообразующие факторы				
		Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и / или транспортировки	Регламентированные ремонты
1	Транспортные средства и спецтехника общего применения	Большое количество предложений	Большое количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости
2	Спецтехника узкого применения	Реализуется через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять в зависимости от комплектации (цены на базовые модели присутствуют в открытых источниках)	Ограниченное количество предложений на рынке	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки, пробега	Возможна частичная сборка, часть объектов требует транспортировки	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости
3	Железнодорожные и водные транспортные средства	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений на рынке	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки	Монтаж и транспортировка не требуются	Регламентированное техническое обслуживание и ремонты
4	Серийное оборудование широкого профиля	Большое количество предложений на рынке	Как правило, большое количество предложений на рынке	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Возможна частичная сборка, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
5	Узкоспециализированное оборудование	Поставки от производителей и цена	Ограниченное количество	Физическое (изнашивание основных узлов	Требуется монтаж (шеф монтаж) и	Периодическое ТО и Р при необходимости

№ п/п	Группа	Ценообразующие факторы				
		Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и / или транспортировки	Регламентированные ремонты
		определяется индивидуально	предложения на рынке	и агрегатов) зависит от фактической наработки	дорогостоящая транспортировка	
6	Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	Реализуется через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять	Ограниченное количество предложений на рынке	Физический (Коррозионный) зависит от календарного срока службы	Монтаж требуется для стационарных объектов. Требуется транспортировка	Периодическое ТО и Р при необходимости
7	Электронное оборудование	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Моральное устаревание (быстро развивающиеся технологии)	Монтаж не требуется, транспортировка дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
8	Инструменты, инвентарь, приборы	Большое количество предложений на рынке	Ограниченное количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж и транспортировка не дорогостоящая	Ремонт обычно не производится

Источник: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования под редакцией Лейфера Л.А., стр. 20-23.

К оценке представлен объект: Трансформаторная подстанция, расположенная по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, на земельном участке с кадастровым номером: 50:45:0040517:3433. Объект оценки принадлежит к рынку движимого имущества, сегмент – Узкоспециализированное оборудование.

8.4 Анализ рынка объекта оценки

Об индексе цен производителей промышленных товаров в мае 2025 года (на товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке)¹

В мае 2025 г. по сравнению с апрелем 2025 г. индекс цен производителей промышленных товаров, по предварительным данным, составил 98,7%, по сравнению с декабрем 2024 г. – 97,2% (в мае 2024 г. по сравнению с апрелем 2024 г. – 101,6%, по сравнению с декабрем 2023 г. – 105,4%).

на конец периода, в процентах

	Май 2025 г. к			Январь-май 2025 г. к январю-маю 2024 г.	Справочно:			
	апрелю 2025 г.	декабрю 2024 г.	маю 2024 г.		май 2024 г. к			январь-май 2024 г. к январю-маю 2023 г.
					апрелю 2024 г.	декабрю 2023 г.	маю 2023 г.	
Индекс цен производителей промышленных товаров	98,7	97,2	100,3	105,6	101,6	105,4	116,2	118,5
Добыча полезных ископаемых	94,7	85,8	82,7	98,0	103,4	110,4	133,8	142,5
Обрабатывающие производства	99,5	100,2	104,3	107,1	101,2	104,2	113,0	114,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	100,9	101,0	115,0	113,8	99,8	101,1	100,7	100,8
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	99,9	98,1	103,9	104,6	99,8	101,4	103,0	103,7

В мае 2025 г. по сравнению с апрелем 2025 г. в добыче полезных ископаемых при поставках на внутренний рынок изменились цены на: антрацит (-19,5%), руду железную товарную необогащенную (-15,9%), уголь коксующийся (-14,3%), нефть обезвоженную, обессоленную и стабилизированную (-10,3%), соль морскую +20,1%, глины огнеупорные +10,1%.

В обрабатывающих производствах цены изменились на отдельные виды нефтепродуктов: мазут флотский (-24,9%), топливо судовое (-24,3%), дистилляты средние, не включенные в другие группировки (-19,8%), углеводороды газообразные, кроме природного газа (-17,3%), мазут топочный (-17,0%), конденсат газовый стабильный (-15,6%), бензин автомобильный +10,5%.

В производстве химических веществ и химических продуктов изменились цены на: бутадиен-1,3 (-30,0%), фунгициды (-17,7%), бензолы (-17,4%), этиленгликоль (этандиол) (-14,2%), пропен (пропилен) (-14,1%), этилен (-13,7%), кислоту уксусную (-11,8%), нити синтетические одиночные прочие (-11,7%), полимеры стирола в первичных формах (-11,2%), пластификаторы составные и стабилизаторы для резин и пластмасс (-10,3%), духи и туалетную воду +33,9%, серу техническую газовую +33,3%, оксиды прочих металлов +11,8%, услуги по производству синтетических каучуков в первичных формах отдельные, выполняемые субподрядчиком +10,2%.

В производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, изменение цен отмечено на: резервуары, цистерны и аналогичные емкости из металлов прочие (-8,3%), изделия металлические прочие (-6,7%), решетки, сетки и ограждения из проволоки из черных металлов (-5,8%).

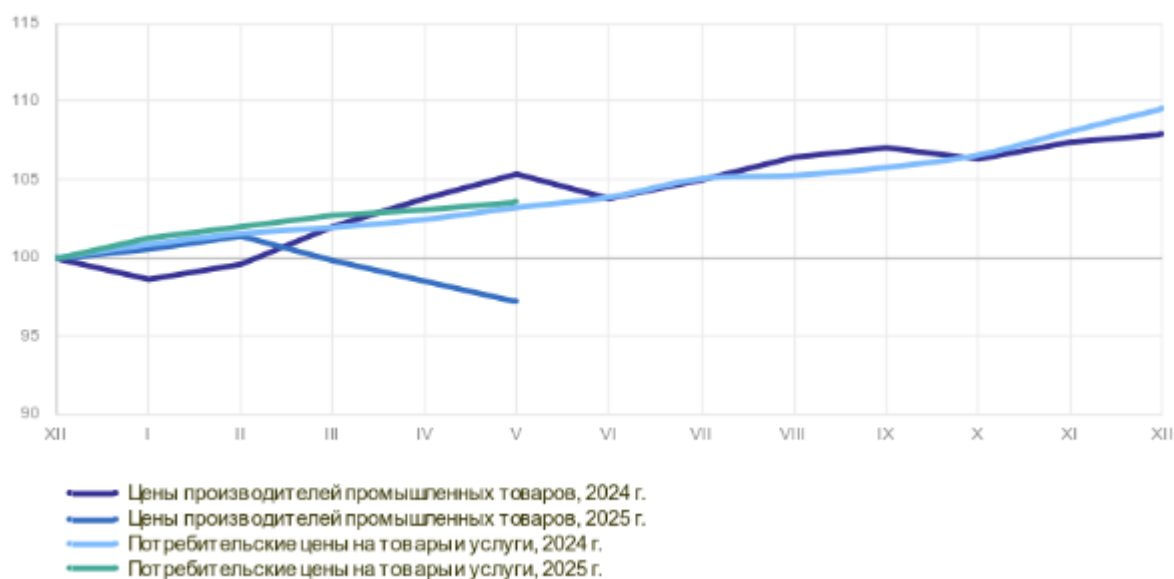
¹ Источник: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/76_24-05-2023.html

Индексы цен производителей по отдельным видам экономической деятельности

на конец периода, в процентах

	Май 2025 г. к			Январь-май 2025 г. к январю-маю 2024 г.	Справочно:			
	апрелю 2025 г.	декабрю 2024 г.	маю 2024 г.		май 2024 г. к			январь-май 2024 г. к январю-маю 2023 г.
					апрелю 2024 г.	декабрю 2023 г.	маю 2023 г.	
Добыча полезных ископаемых								
добыча угля	93,4	93,1	87,6	91,8	98,4	92,5	92,9	106,2
добыча нефти и природного газа	92,0	78,8	73,5	93,8	104,0	111,8	143,4	156,6
добыча металлических руд	101,4	99,4	108,2	116,2	104,6	119,2	132,6	135,6
Обрабатывающие производства								
производство пищевых продуктов	100,7	103,3	112,7	113,0	101,2	101,9	109,9	109,2
производство напитков	100,5	109,3	114,9	113,4	100,4	105,3	107,9	107,3
производство текстильных изделий	99,8	98,4	104,6	106,4	100,8	101,3	105,2	106,4
производство бумаги и бумажных изделий	99,7	101,4	105,3	103,4	99,7	102,3	115,7	117,3
производство кокса и нефтепродуктов	97,0	88,8	90,9	99,9	101,8	104,3	123,1	133,3
производство химических веществ и химических продуктов	97,1	103,3	105,9	109,4	101,0	102,2	107,0	108,8
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии	100,6	104,3	105,5	104,5	100,2	103,0	105,3	104,9
производство резиновых и пластмассовых изделий	100,3	101,1	103,5	104,0	100,5	101,9	108,3	108,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	101,0	105,8	108,6	110,0	102,6	106,9	114,9	113,1
производство металлургическое	100,3	101,1	103,7	106,1	100,6	103,7	111,3	113,8
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	98,0	99,5	103,8	107,5	101,7	105,0	114,1	116,2
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	100,3	103,6	105,4	106,3	101,2	104,1	110,7	110,1
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	100,1	101,8	105,5	106,3	101,7	102,1	110,7	112,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха								
производство, передача и распределение электроэнергии	101,3	101,5	117,3	115,6	99,7	101,3	100,5	100,7
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	100,1	99,9	110,4	110,3	100,0	100,8	101,2	101,3

Индексы цен производителей и потребительских цен в % к декабрю предыдущего года



8.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов:

1. Престиж марки. Существует множество производителей, которые конкурируют между собой и поставляют на рынок похожий по качеству товар.

2. Технические характеристики. Чем лучше техническое состояние, тем выше будет его конечная стоимость.

3. Состояние. Стоимость зависит от состояния оборудования (также и те случаи, если оно неисправно или отсутствует).

4. Комплектация как стандартное оборудование для конкретной модели, так и дополнительное.

Комплектация— это определенный набор опций, которые фирма-изготовитель, устанавливает по умолчанию.

8.6 Основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта

1. Проведенное исследование рынка, в частности, сегмента рынка, к которому относится объект оценки, достаточно для корректного проведения расчетов по определению стоимости объекта оценки. По мнению оценщика, использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

2. Анализ макроэкономической ситуации в России и основные направления социально-экономического развития г. Москвы позволяют говорить о том, что оценка проводится в рыночных условиях близких к типичным.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки автотранспорта положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Перед тем, как сделать выбор в пользу того или иного варианта использования имущества, потенциальному покупателю необходимо ответить на два вопроса:

Насколько планируемый вариант использования отвечает потребностям, сложившимся на рынке. Ответ на данный вопрос требует изучения рынка и анализа конкуренции.

Каковы затраты на реализацию планируемого варианта использования имущества.

Для ответа требуется анализ:

- рыночного спроса;
- правовой обоснованности проекта;
- финансовой обоснованности проекта.

Как правило, наиболее эффективным вариантом использования движимого имущества является то, для которого оно было спроектировано и построено. Оцениваемый объект имеет конкретное функциональное назначение, и физически изменить область его применения не представляется возможным.

Учитывая вышеизложенное, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве трансформаторной подстанции.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. Выбор и обоснование подходов и методов к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Согласно п. 12 ФСО № 10, при оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в Отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.

10.1.1. Сравнительный подход

В соответствии с п. 4 ФСО V сравнительный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Согласование проводится с учетом положений п. 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В соответствии с ФСО V и ФСО 10 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 5 ФСО № V и ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным не применять сравнительный подход к оценке модульного здания т.к. предложений на рынке недостаточно для реализации данного подхода или же они не являются аналогами.

10.1.2. Доходный подход

Согласно п. 11 ФСО № V, доходный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Стоимость машин и оборудования, оцениваемых с применением доходного подхода, определяется в следующем порядке:

- рассчитывается чистый операционный доход от производственного комплекса;
- методом остатка вычленяется часть дохода, которая относится к машинному парку комплекса;
- методами капитализации дохода или дисконтирования денежных потоков определяется стоимость всего машинного парка;
- с помощью долевого коэффициента пропорционально балансовой стоимости рассчитывается стоимость отдельных объектов.

Согласно п. 15 ФСО № 10, при применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

• доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

Как было описано выше, базой для оценки имущества доходным подходом является чистый операционный доход, генерируемый им. Даже если в открытых источниках информации может быть найдена информация о сдаче в аренду подобного оборудования, то информация об операционных затратах и резервах на замещение является закрытой и зависит от собственника. Таким образом, невозможно выделить чистый доход, генерируемый объектом оценки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным не применять доходный подход к оценке стоимости объекта оценки.

10.1.3. Затратный подход

Согласно п. 24 ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При оценке машин и оборудования затратными методами, особенно при определении затрат на воспроизводство объекта оценки, в общем случае необходимо учитывать всю совокупность затрат, связанных с приобретением и установкой соответствующего оборудования, а именно:

- затраты на приобретение оборудования;
- транспортно-заготовительные и складские расходы;
- все виды прямых затрат, связанных с обустройством фундаментов, установкой оборудования, его монтажом и наладкой;
- удельные косвенные издержки на выполнение связанных с приобретением, установкой и запуском оборудования в эксплуатацию инженерно-конструкторских и технологических работ.

Затратный подход основан на принципе замещения.

Принцип замещения исходит из того, что цена на объект, которую может предложить возможный покупатель, не превысит сложившиеся на рынке цены на аналогичные по назначению и потребительским свойствам объекты.

Согласно п. 14 ФСО № 10, при применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

- при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование – совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

- затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

- точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

- объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

- при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу объекта оценки, т.е. его себестоимость. Если объекту

оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход отличается универсальностью и применим к любому объекту техники. Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщиков экономической и другой информации из сферы производства машин и оборудования.

Определение затрат на воспроизводство (замещение)

Методы затратного подхода подразделяются на три группы:

- методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
- методы, опирающиеся на расчет себестоимости;
- методы моделирования статистических зависимостей затратного типа.

Методы, основанные на расчете себестоимости, включают методы расчета по цене однородного объекта и по ценам агрегатов (элементов).

Метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога) заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирают конструктивный аналог, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления и может отличаться по конкретному назначению. Цену однородного объекта «очищают» от наценок, прибыли и налоговых платежей и получают себестоимость изготовления. Затем в себестоимость однородного объекта вносят корректировки, учитывающие частичные отличия между сравниваемыми объектами по производственным факторам: составу материалов, массе конструкции, технологической сложности, серийности выпуска, и получают прогнозируемую себестоимость оцениваемого объекта. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) объекта оценки.

Метод поагрегатного (поэлементного) расчета применяется для объектов, в большей своей части состоящих из унифицированных (стандартных) агрегатов, цены на которые известны. Последовательность процедур такая: рассчитывают себестоимость изготовления объекта оценки суммированием стоимости (цен) входящих в объект агрегатов и добавлением стоимости сборочных работ и накладных расходов. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) объекта оценки.

Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа включают расчеты по удельным затратным показателям и с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа.

Метод расчета стоимости по удельным затратным показателям использует наличие прямой пропорциональной связи между стоимостью и затратным показателем. К затратным показателям относятся такие показатели, как масса конструкции, габаритный объем, занимаемая объектом площадь, суммарная мощность электродвигателей и др. Стоимость объекта определяется умножением удельного затратного показателя (например, стоимость на 1 кг массы) на абсолютную величину данного показателя у оцениваемого объекта.

Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа предполагают пересчет известной первоначальной балансовой стоимости объекта оценки или известной цены идентичного объекта по состоянию на какую-либо дату в прошлом в стоимость на дату оценки. Отнесение данных методов к затратному подходу связано с затратным характером используемых индексов-дефляторов, которые формируются не столько под влиянием конъюнктуры в конкретном сегменте рынка машин и оборудования, сколько под влиянием затратных факторов, и прежде всего цен на используемые при производстве машин ресурсы: материальные, энергетические и трудовые.

Заказчик предоставил документ (Дополнительное соглашение №1 к Договору подряда №24/19 от 03.10.2019 г.), в котором имеется стоимость новой подстанции на момент установки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.

10.1.4. Согласование результатов

При определении итоговой рыночной стоимости объектов Оценщик должен использовать метод средневзвешенного значения стоимости, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент, исходя из достоверности, объема и качества информации, примененной в расчетах, и особенностей

использованных методов оценки.

При выведении итоговой величины рыночной стоимости Оценщик принимает во внимание следующие факторы:

- Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, либо для которых не существует рынка.

- Как правило, в условиях развитого рынка наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены сделок (предложения) на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки.

- Доходный подход дает наиболее точное значение стоимости объектов, для которых характерна сдача в аренду.

В ходе работ Оценщиком обосновывается значение весовых коэффициентов с учетом полноты и достоверности использованной информации и приведенных выше факторов.

ВЫВОД: таким образом, в рамках настоящего Отчета для оценки рыночной стоимости Объекта оценки, применялся затратный подход индексный метод.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

11.1. Описание методологии затратного подхода

При определении рыночной стоимости затратным подходом оценивается стоимость воспроизводства или стоимость замещения (без учета износа). Замещение предусматривает замену актива подходящим объектом, тогда как воспроизводство – точной копией.

Под затратами воспроизводства или замещения оцениваемых объектов понимается минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного, нового объекта или максимально близкого к рассматриваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам. Требования минимизации стоимости приобретения означает выбор в качестве замещающего не любого, а минимально достаточного по всем своим характеристикам аналога.

При применении метода ценовых индексов (индексирования по фактору времени) осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости) к современному уровню с помощью индекса (или цепочки) индексов изменения цен по соответствующей группе машин или оборудования за соответствующий период.

$$S_v = S_o I_{2024},$$

где:

S_v – затраты на создание объекта;

S_o – базовая (первоначальная) стоимость объекта;

I_{2024} – индекс изменения цен.

Для определения индекса цен для машин и оборудования Оценщиком использовались официальные данные <https://rosstat.gov.ru>, а именно: Индексы цен производителей на непродовольственные товары. Фактический срок службы актива определялся на основании данных о годе изготовления данного актива.

11.2. Итоговый расчет рыночной стоимости затратным подходом

Последовательность определения рыночной стоимости имущества:

- 1) Определение индекса роста цен
- 2) Индексация первоначальной стоимости
- 3) Определение затрат на воспроизводство
- 4) Расчет совокупного износа
- 5) Расчет рыночной стоимости имущества за вычетом износа

Таким образом, рыночная стоимость движимого имущества, в рамках затратного подхода определялась по формуле:

$$S_{ryn.} = ЗВ - Исов.$$

где:

- $S_{ryn.}$ – рыночная стоимость движимого имущества;

- $ЗВ$ – затраты на воспроизводство, определение которой базируется на расчете затрат на воспроизводства ($S_{воспр.}$) или затрат на замещения ($S_{зам.}$);

- $Исов.$ – обесценение, вызванное выявленными элементами совокупного износа: физическим, функциональным, экономическим.

Затраты на воспроизводство движимого имущества определялась по формуле:

$$ЗВ = Зн * Инд.$$

где:

- $ЗВ$ – Затраты на воспроизводство оцениваемого оборудования как нового, без учета износа, без учета НДС, соотношенная к дате оценки, с учетом количества.

- Зн – затраты на воспроизводство или приобретение нового оборудования, полностью идентичного оцениваемому по функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам на дату постановки на баланс;

- Инд. – индекс удорожания цен машин и оборудования (от даты постановки на баланс до даты оценки)

Метод индексации первоначальной стоимости

Метод индексации первоначальной стоимости предполагает индексацию балансовой стоимости объекта по индексам удорожания цен на машины и оборудования.

Первоначальная стоимость отражает затраты на приобретение машин и оборудование в ценах того периода, когда оно было совершено с учетом всех понесенных затрат на транспортировку, монтаж и пусконаладку.

Пересчет базовой стоимости в стоимость аналогичного объекта как «нового» на дату оценки, соответствующую новому уровню затрат на дату оценки, представляет собой метод индексации, при котором период индексации измеряется несколькими годами. Индексация выполняется на основе базисных ценовых индексов. Корректирующий индекс определяется при этом по формуле:

$$K_n = \frac{I_{оц}}{I_{ст}}$$

где:

- $I_{оц}$ – базисный ценовой индекс на дату оценки,

- $I_{ст}$ – базисный ценовой индекс на дату действия базовой стоимости.

Таким образом, затраты на воспроизводство на дату оценки будут рассчитываться как произведение первоначальной стоимости и индекса перехода цен до даты оценки.

Расчет индекса представлен в таблице ниже.

Таблица 9. Индексы потребительских цен на непродовольственные товары по Российской Федерации в 2005-2024 гг.

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
к концу предыдущего месяца																																			
январь	106,20	345,30	125,80	117,90	117,77	104,11	102,34	101,51	108,38	102,33	102,76	103,09	102,40	101,75	102,62	102,43	101,68	102,31	102,37	101,64	102,37	100,50	100,97	100,59	103,85	100,96	100,62	100,31	101,01	100,40	100,67	100,99	100,84	100,86	101,23
февраль	104,80	138,00	124,70	110,82	111,02	102,79	101,54	100,89	104,13	101,04	102,28	101,16	101,63	100,99	101,23	101,66	101,11	101,20	101,65	100,86	100,78	100,37	100,56	100,70	102,22	100,63	100,22	100,21	100,44	100,30	100,78	101,17	100,46	100,68	100,81
март	106,30	129,90	120,10	107,41	108,94	102,80	101,43	100,64	102,79	100,64	101,86	101,08	101,05	100,75	101,34	100,82	100,59	101,20	101,31	100,63	100,62	100,58	100,34	101,02	101,21	100,46	100,13	100,29	100,32	100,60	100,66	107,61	100,37	100,39	100,65
апрель	163,50	121,70	118,70	108,49	108,47	102,16	100,96	100,38	103,03	100,89	101,79	101,16	101,02	100,99	101,12	100,35	100,57	101,42	100,69	100,29	100,43	100,31	100,51	100,90	100,46	100,44	100,33	100,38	100,29	100,80	100,58	101,56	100,38	100,50	100,40
май	103,00	111,90	118,10	106,91	107,93	101,60	100,94	100,50	102,22	101,75	101,78	101,69	100,80	100,74	100,80	100,48	100,63	101,35	100,57	100,50	100,48	100,52	100,66	100,90	100,35	100,41	100,37	100,38	100,34	100,30	100,74	100,12	100,31	100,74	100,43
июнь	101,20	119,10	119,90	106,00	106,66	101,17	101,10	100,08	101,91	102,55	101,62	100,53	100,80	100,78	100,64	100,28	100,95	100,97	100,60	100,39	100,23	100,89	100,42	100,62	100,19	100,36	100,61	100,49	100,04	100,20	100,69	99,65	100,37	100,64	100,20
июль	100,60	110,60	122,39	105,33	105,38	100,72	100,93	100,17	102,82	101,79	100,45	100,72	100,71	100,92	100,46	100,67	100,87	100,51	100,63	100,36	99,99	101,23	100,82	100,49	100,80	100,54	100,07	100,27	100,20	100,40	100,31	99,61	100,63	101,14	100,00
август	100,50	108,60	126,00	104,62	104,56	99,79	99,86	103,67	101,16	100,98	100,01	100,09	99,59	100,42	99,86	100,19	100,09	100,36	100,00	100,55	99,76	100,10	100,14	100,24	100,35	100,01	99,46	100,01	99,76	100,00	100,17	99,48	100,28	100,20	
сентябрь	101,10	111,50	123,00	107,96	104,46	100,33	99,70	138,43	101,48	101,32	100,60	100,40	100,34	100,43	100,25	100,09	100,79	100,80	99,97	100,84	99,96	100,55	100,21	100,65	100,57	100,17	99,85	100,16	99,84	99,93	100,60	100,05	100,87	100,48	
октябрь	103,50	122,90	119,50	115,00	104,72	101,20	100,17	104,54	101,37	102,11	101,09	101,07	101,00	101,14	100,55	100,28	101,64	100,91	100,00	100,50	100,48	100,46	100,57	100,82	100,74	100,43	100,20	100,35	100,13	100,43	101,11	100,18	100,83	100,75	
ноябрь	108,90	126,10	116,39	114,61	104,56	101,88	100,61	105,67	101,23	101,52	101,36	101,61	100,96	101,11	100,74	100,63	101,23	100,83	100,29	100,81	100,42	100,34	100,56	101,28	100,75	100,44	100,22	100,50	100,28	100,71	100,96	100,37	100,80	101,43	
декабрь	112,10	125,20	112,50	116,44	103,20	101,42	100,96	111,61	101,26	101,64	101,60	101,54	101,10	101,14	100,82	100,79	101,13	100,69	100,41	101,08	100,44	100,54	100,51	102,62	100,77	100,40	100,42	100,84	100,40	100,83	100,96	100,78	100,73	101,32	

к концу предыдущего месяца

Источник: официальные данные <https://rosstat.gov.ru>

Таблица 10. Расчет индекса

Месяц/ год	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Месяц/ год				
январь	1,06	3,45	1,26	1,18	1,18	1,04	1,02	1,02	1,08	1,02	1,03	1,03	1,02	1,02	1,03	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,01	1,01	1,01	1,04	1,01	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	январь			
февраль	1,05	1,38	1,25	1,11	1,11	1,03	1,02	1,01	1,04	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01	1,01	1,02	1,01	1,01	1,02	1,01	1,01	1,00	1,01	1,01	1,02	1,01	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	февраль			
март	1,06	1,30	1,20	1,07	1,09	1,03	1,01	1,01	1,03	1,01	1,02	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	1,01	1,01	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,08	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01	март			
апрель	1,64	1,22	1,19	1,08	1,08	1,02	1,01	1,00	1,03	1,01	1,02	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	1,00	1,01	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,02	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	апрель			
май	1,03	1,12	1,18	1,07	1,08	1,02	1,01	1,01	1,02	1,02	1,02	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,01	1,00	1,01	1,00	1,00	май		
июнь	1,01	1,19	1,20	1,06	1,07	1,01	1,01	1,00	1,02	1,03	1,02	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,01	1,00	1,01	1,00	1,00	июнь		
июль	1,01	1,11	1,22	1,05	1,05	1,01	1,01	1,00	1,03	1,02	1,00	1,01	1,01	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	1,00	1,01	1,00	1,01	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01	1,00	1,00	июль		
август	1,01	1,09	1,26	1,05	1,05	1,00	1,00	1,04	1,01	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	август		
сентябрь	1,01	1,12	1,23	1,08	1,04	1,00	1,00	1,38	1,01	1,01	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,00	1,01	1,01	1,00	1,01	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,01	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	сентябрь		
октябрь	1,04	1,23	1,20	1,15	1,05	1,01	1,00	1,05	1,01	1,02	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	1,02	1,01	1,00	1,01	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	октябрь	
ноябрь	1,09	1,26	1,16	1,15	1,05	1,02	1,01	1,06	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	ноябрь	
декабрь	1,12	1,25	1,13	1,16	1,03	1,01	1,01	1,12	1,01	1,02	1,02	1,02	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	1,01	1,00	1,01	1,01	1,03	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	декабрь
Итого	2,60	26,09	9,40	3,15	2,31	1,22	1,11	1,84	1,37	1,20	1,19	1,15	1,12	1,12	1,11	1,09	1,12	1,13	1,09	1,09	1,06	1,07	1,06	1,11	1,13	1,05	1,03	1,04	1,03	1,05	1,09	1,12	1,07	1,10	1,04	Итого				

Источник: расчет оценщика

Необходимо отметить, что базой для индексирования оцениваемых объектов являлась первоначальная стоимость имущества на дату оценки, которая, по мнению Оценщика, наиболее точно отражает затраты на первоначальное приобретение оцениваемых объектов.

Определения затрат на воспроизводство

Затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки.

Таблица 11. Определение затрат на воспроизводство, руб.

№	Наименование	Кол-во, шт.	Дата введения в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб. ¹	Состояние	Кинд	Сумма затрат на воспроизводство / замещение, руб. без учета НДС
1	Подстанция трансформаторная в комплекте	1	31.07.2020	8 188 463,63	Хорошее	1,46	11 936 773,54
	Итого, руб.			8 188 463,63			11 936 773,54

Источник: расчет оценщика

¹ Под первоначальной стоимостью понимается стоимость, указанная в Акте о приемке выполненных работ от 31.07.2020 г.

Определение износа и устаревания Объекта оценки

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

Структура износа и устареваний



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

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

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

где:

И – величина износа и устареваний;

И_{физ} – величина физического износа;

У_{вн} – величина экономического устаревания;

У_{функ} – величина функционального устаревания.

Определение физического износа

Физический износ – это потеря стоимости объектов, связанная с использованием, изнашиванием, разрушением, увеличении стоимости обслуживания и прочими физическими факторами, приводящими к сокращению жизни и полезности объекта. Физический износ — это потеря первоначальной стоимости объектов оценки в зависимости от фактического времени их существования и с учетом средних предельных сроков службы.

Для определения физического состояния объекта оценки оценщик сопоставляет величину износа со Шкалой экспертных оценок, предназначенной для определения его физического состояния. Данные о фактическом состоянии имущества получены оценщиком по данным заказчика.

Таблица 12. Коды технического состояния

Характеристика физического состояния	Код
Новое, практически не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	А
Новое или полностью отремонтированное (реконструированное) оборудование, бывшее в эксплуатации. В отличном состоянии.	В
Бывшее в эксплуатации оборудование, находящееся в хорошем состоянии. Имеющиеся дефекты и неисправности устраняются в рамках текущего ремонта и/или ППР (планово-предупредительных работ)	С
Бывшее в эксплуатации, находящееся в удовлетворительном состоянии, пригодное для эксплуатации, но требующее ремонта или замены неосновных узлов, элементов.	Д
Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены основных узлов, элементов	Е
Оборудование, требующее капитального ремонта для дальнейшей эксплуатации	F
Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости материалов.	G

Источник: «Московский оценщик», №5, 2002 г.

Коды технического состояния, указанной в таблице, выше соответствуют шкале технического состояния, указанной ниже («Шкала экспертных оценок для определения физического состояния движимого имущества»).

Таблица 13. Шкала экспертных оценок для определения физического состояния движимого имущества

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Износ, %
Новое	Новое, установленное, но еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0—5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, без ремонта, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6—15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, не требующее ремонта или замены каких-либо частей	16—35

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Износ, %
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей (подшипники, вкладыши и др.)	36—60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей (таких как двигатель и другие ответственные узлы)	61—80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	81—90
Непригодное к применению или лом	Бывшее в эксплуатации оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив, кроме как на продажу по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91—100

Источник: Методическое пособие НП «СПО «Экспертный совет» - «Определение физического износа движимого имущества», авторы: Пулятин Александр Юрьевич, Горев Сергей Владимирович, табл. 4, 2013 г.

Расчет износа осуществлен экспертным методом по данным заказчика, а также учитывая дату ввода в эксплуатацию и представлен в таблице ниже:

Таблица 14. Определение физического износа для ТМЦ, расположенных в г. Озерск, %

№	Наименование	Кол-во, шт.	Дата принятия к учету	Состояние	Физический износ, %
1	Подстанция трансформаторная в комплекте	1	31.07.2020	хорошее	25,5%

Источник: расчет оценщика

Определение функционального износа (устаревания)

Функциональный износ (устаревание) – это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Оно включает такие вещи как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к появлению дополнительных возможностей применения, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности. Функциональный износ (устаревание) считается неустраняемым.

Функционального износа (устаревания) у оцениваемого имущества не выявлено.

Определение внешнего (экономического) устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков и пр. Внешний износ считается неустраняемым ввиду того, что затраты на изменение экономической обстановки значительно больше стоимости нового имущества, аналогичного оцениваемому. Внешнего (экономического) устаревания у оцениваемого имущества не выявлено.

Определение накопленного износа

Таким образом, накопленный износ равен физическому.

Расчет рыночной стоимости объекта затратным подходом

Расчет рыночной стоимости затратным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица 15. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, руб.

№	Наименование	Кол-во, шт.	Сумма затрат на воспроизводство / замещение, руб. без учета НДС	Физический износ экспертно, %	Физи, %	ФунУ, %	ЭкУ, %	НакИ, %	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб., округлено
1	Подстанция трансформаторная в комплекте	1	11 936 773,54	25,50%	25,50%	0,00%	0,00%	25,50%	8 892 896,29	8 892 896,29
	Итого, руб.		11 936 773,54						8 892 896,29	8 892 896,29

Источник: расчет оценщика

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Задача согласования заключается в сведении различных результатов оценки в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Таблица 16. Полученная стоимость по каждому из подходов

Подходы к оценке	Оценочный результат, руб. без учёта НДС
Затратный	8 892 896,29
Доходный	Не применялся. Обоснованный отказ
Сравнительный	Не применялся. Обоснованный отказ

Источник: расчеты Оценщика

Согласования результатов оценки и расчете итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки не требуется, т. к. расчет произведен одним подходом.

12.1. Итоговое Отчет

В результате проведения работ по определению рыночной стоимости объекта оценки оценщиками получены следующие результаты:

Таблица 17. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, руб.

Подход к оценке	Рыночная стоимость		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки, руб. без учёта НДС	8 892 896,29	Не применялся. Обоснованный отказ	Не применялся. Обоснованный отказ
Вес подхода	1,0	0,0	0,0
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки, руб. без учета НДС	8 892 896,29 (Восемь миллионов восемьсот девяносто две тысячи восемьсот девяносто шесть) руб. 29 коп.		

Источник: расчет оценщика

Примечание. Согласно заданию на оценку, суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, может находиться определяемая стоимость движимого имущества, являющейся Объектом оценки, не требуется.

13. ОТЧЕТ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках данного Отчета Оценщик рассчитал стоимость Объекта оценки одним подходом. Расчеты проводились с использованием среднерыночных данных и показателей.

По мнению Оценщика, полученная информация является достаточной и достоверной, что позволяет на ее основании определить рыночную стоимость объекта оценки.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округлений на дату оценки составила:

Таблица 18. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, руб.

Рыночная стоимость			
Подход к оценке	Затратный	Доходный	Сравнительный
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки без учета НДС, руб.	8 892 896,29	Не применялся. Обоснованный отказ	Не применялся. Обоснованный отказ
Вес подхода	1,0	0,0	0,0
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно без учета НДС, руб.	8 892 896,29 (Восемь миллионов восемьсот девяносто две тысячи восемьсот девяносто шесть) руб. 29 коп.		

Источник: расчет оценщика

13.1. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Обобщающая часть (основные факты и выводы) подготовлена на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета, с учетом всех принятых в Отчете допущений.

Результаты оценки действительны только для целей предполагаемого использования, указанных в задании на оценку.

При проведении анализа и расчетов оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых Заказчиком документов, а также технической, финансовой и иной информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из их достоверности.

Мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки.

13.2. Сведения о независимости оценщика, заявление о соответствии и качестве

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет:

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика, а Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Заказчик, либо иные заинтересованные лица не допускали вмешательство в деятельность оценщика и не оказывали негативное влияние на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе на ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, федеральными стандартами оценки, международными стандартами оценки, стандартами и правилами саморегулируемых организаций оценщиков.

Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик

Регистрационный №010677

**в реестре СРО АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

Рыжков К.О.

М.П. _____

Генеральный директор

ООО «ПРАЙС ФОРЕНС»

Рыжков К.О.

М.П. _____



e91e0e52785f4858a2364ccfce664b78

Форма № Р50007

**Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРАЙС ФОРЕНС"

полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1	2	3	7	7	0	0	0	5	2	1	5	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

внесена запись об изменении сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц

05 декабря 2024 года
 (число) (месяц прописью) (год)

за государственным регистрационным номером (ГРН)

2	2	4	7	7	1	2	6	3	6	3	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

Сведения об адресе (месте нахождения) юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

1	Адрес юридического лица	109156, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ВЫХИНО-ЖУЛЕБИНО, УЛ ГЕНЕРАЛА КУЗНЕЦОВА, Д. 13 К. 3 , ПОМЕЩ. 1/1
---	-------------------------	--

Сведения о заявителях при данном виде регистрации

2	Вид заявителя	Лицо, действующее от имени юридического лица без доверенности
<i>Данные заявителя, физического лица</i>		
3	Фамилия Имя Отчество	РЫЖКОВ КИРИЛЛ ОЛЕГОВИЧ
4	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	502745106472
5	ИНН ФЛ по данным ЕГРН	502745106472

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

1

6	Наименование документа	Иной докум. в соотв.с законодательством РФ
7	Документы представлены	в электронном виде

2

8	Наименование документа	Иной докум. в соотв.с законодательством РФ
9	Документы представлены	в электронном виде

3

10	Наименование документа	Решение об изменении места нахождения ЮЛ
11	Документы представлены	в электронном виде

4

12	Наименование документа	P13014 Заявление об изменении учр. документа и/или иных сведений о ЮЛ
13	Документы представлены	в электронном виде

Лист записи выдан налоговым органом

Межрегиональная инспекция
Федеральной налоговой службы по
централизованной обработке данных
полное наименование налогового органа

05 декабря 2024 года
(число) месяц (прописью) (год)



**ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 18/25/134/982 от «23» января 2025 г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Москва

«23» января 2025 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 18/25/134/982 на основании Заявления Страхователя от «23» января 2025 г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования») на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997950001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч. счёт: 40701810500160000472 в БАНК ВТБ (ПАО) Корр. счёт: 30101810700000000187, БИК: 044525187.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ПРАЙС ФОРЕНС» Адрес местонахождения: 109156, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Выхино-Жулебино, ул. Генерала Кузнецова, дом 13, корп. 3, пом. 1/1 ИНН: 9714002433
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки; б) ответственности за причинение за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: - установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор в результате непреднамеренной утраты и (или) порчи имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке, в случае, когда такие действия (бездействие) не совершались в нарушение требований Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 0.00 часов «13» февраля 2025 г. по 24.00 часа «12» февраля 2026 г. Ретроактивный период установлен по настоящему договору с 0.00 часов «13» февраля 2023 г. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Общая страховая сумма по Договору страхования по всем страховым случаям в течение срока действия договора составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»

М.П.

(Морозов А.А.)





А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Рыжков Кирилл Олегович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 502745106472

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

«21» февраля 2023г., регистрационный № 010677

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 21 февраля 2023 года.

Президент

Ю.В. Козырь



0003591 *



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsrooo.ru | Web: www.rsrooo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEG&VA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Рыжкова Кирилла Олеговича

Ф.И.О. заявителя (является членом оценочной организации)

о том, что Рыжков Кирилл Олегович

Ф.И.О. оценщика

является членом РОО и включен(а) в реестр «21» февраля 2023 г. за регистрационным номером 010677

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №03-4370-1 от 21.10.2022, Оценка недвижимости, действителен до 21.10.2025;
- №03-4371-2 от 21.10.2022, Оценка движимого имущества, действителен до 21.10.2025

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21 февраля 2023 г.

Дата составления выписки 21 февраля 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ МОСКОВСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Москва

ДИПЛОМ МАГИСТРА

107718 0889159

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер
1281 М

Дата выдачи
11 июля 2018 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

РЫЖКОВ

Кирилл Олегович

освоил(а) программу магистратуры по направлению подготовки

08.04.01 СТРОИТЕЛЬСТВО

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация
магистр

Протокол № 30
июня 2018 г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии
/Руководитель организации/
осуществляющей образовательную
деятельность



Д.М. Селькин

Е.Н. Куликова

МП.



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

771800338118

Документ о квалификации

Регистрационный номер

15.16.СМД-1781

Города

Москва

Дата выдачи

20 января 2022 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Рыжков
Кирилл Олегович**

с 24 марта 2021 года по 25 декабря 2021 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

федеральном государственном бюджетном образовательном
учреждении высшего образования
«Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова»
по программе «Профессиональная оценка и экспертиза
объектов и прав собственности» в объеме 806 часов

Решением аттестационной комиссии от

24 декабря 2021 года

диплом предоставляет право

на ведение профессиональной деятельности в сфере

профессиональной оценки и экспертизы
объектов и прав собственности



(Handwritten signatures)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 034371-2

« 21 » октября 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Рыжкову Кириллу Олеговичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 21 » октября 20 22 г. № 273

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » октября 20 25 г.

40-09/000-Минск-2021 - 0. 014/001

**ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 17/25/134/982
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

«23» января 2025г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности оценщика № 17/25/134/982 от «23» января 2025г., на основании Заявления Страхователя от «23» января 2025г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997950001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч. счёт: 40701810500160000472 в БАНК ВТБ (ПАО) Корр. счёт: 30101810700000000187, БИК: 044525187.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Рыжков Кирилл Олегович Паспортные данные: Серия 46 14 № 710225 Выдан: О-НИЕМ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ЛЬГТКАРИНО МЕЖРАЙОННОГО ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В ГОРОДСКОМ ПОСЕЛЕНИИ ЛЮБЕРЦЫ, 03.12.2014 г. К/П 500-080
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим в следствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 0.00 часов «13» февраля 2025г. по 24.00 часа «12» февраля 2026 г. Ретроактивный период установлен по настоящему договору с 0.00 часов «13» февраля 2023г. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:	не установлен (отсутствует).
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»
ИНН: 7707067683, КПП: 997950001

М.П.



15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА)



16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ)

ИП Яковлев Виталий Александрович

141552, Московская обл., Солнечногорский р-н, р.п. Ржавки, д.19, кв.40
ИНН 370260002796, ОГРНИП 312504427200030, Свидетельство 50 №012858372 от 28.09.2012 г.
р/с 40802810602500155794 в ООО «Банк Точка», БИК 044525104, к/с 30101810745374525104
тел.: +7(905)798-88-04; e.mail: JAVAfriends@yandex.ru

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № Т30715/25

*на предмет установления капитальности объекта
«трансформаторная подстанция», расположенного на земельном
участке с кадастровым номером 50:45:0040517:3433, а также
его принадлежности к объектам недвижимости*

Москва, 2025 г.

ИП Яковлев Виталий Александрович

141552, Московская обл., Солнечногорский р-н, р.п. Ржавки, д.19, кв.40
ИНН 370260002796, ОГРНИП 312504427200030, Свидетельство 50 №012858372 от 28.09.2012 г.
р/с 40802810602500155794 в ООО «Банк Точка», БИК 044525104, к/с 30101810745374525104
тел.: +7(905)798-88-04; e.mail: JAVAfriends@yandex.ru

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № ТЗ0715/25

*на предмет установления капитальности объекта
«трансформаторная подстанция», расположенного на земельном
участке с кадастровым номером 50:45:0040517:3433, а также
его принадлежности к объектам недвижимости*

Индивидуальный предприниматель:

Яковлев В.А.
(14.07.2025 г.)

Кадастровый инженер:

Яковлев В.А.
(14.07.2025 г.)

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № Т30715/25

на предмет установления капитальности объекта

«трансформаторная подстанция», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:45:0040517:3433, а также его принадлежности к объектам недвижимости

ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «СЕВЕРНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ МО» (ООО «СЕВЕРНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ МО»)
ОБЪЕКТ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ	Трансформаторная подстанция
МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА	Российская Федерация, Московская область, г Королев, ул. Пионерская
ИНВЕНТАРНЫЙ НОМЕР	-
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ	Договор от 11.07.2025 г. № ЗКЮЛО711/25
ЦЕЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ	Установление капитальности объекта и его принадлежности к объектам недвижимости
ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ	14.07.2025 г. с 15:00 до 15:30
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ	14.07.2025 г.

Имя №						Лист
	Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	
						3

Выводы, содержащиеся в настоящем техническом заключении, ограничиваются следующими условиями:

1. Настоящее техническое заключение достоверно в полном объеме, лишь в указанных в договоре Договор от 11.07.2025 г. № ЗНЮЛО711/25 целях.

Специалист исходит из того, что представленная информация является точной и достоверной.

Имя №	Подпись и дата	Взам. инв. №						Техническое заключение № Т30715/25 «Трансформаторная подстанция», инв. № -	Лист
			Изм.	Исп.	Лист	№ док.	Подпись		Дата

На разрешение специалиста поставлены вопросы:

Установить наличие признаков капитальности у объекта «Трансформаторная подстанция», расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, г Королев, ул. Пионерская, инвентарный номер: - и определить его принадлежность к объектам недвижимого имущества.

Сведения о специалистах, участвующих в проведении технического обследования:

Яковлев Виталий Александрович – кадастровый инженер

Образование: высшее, квалификационный аттестат кадастрового инженера № 77-П-614, выдан 21.11.2011 Департаментом городского имущества города Москвы, номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 17955, являюсь членом Ассоциации СРО "ОПНД" (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО 2594). Сведения о СРО "ОПНД" внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций 21.03.2011 г. за № 0176.

В распоряжение специалиста представлены:

1. Договор подряда от 03.10.2019 г. № 24/19.
2. Дополнительное соглашение к Договору подряда № 24/19 от 03.10.2019 г. от 20.02.2020 г. № 1.
3. Акт об осуществлении технического присоединения от 13.01.2021 г. № ЭТБ-№1.
4. Нормативно-техническая литература.

Перечень используемых нормативных документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации
2. Гражданский кодекс Российской Федерации
3. Земельный кодекс Российской Федерации
4. Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости»
5. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»
6. Федеральный закон № 384-ФЗ от 30.12.2009 г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
7. Федеральный закон №123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
8. Федеральный закон № 35-ФЗ от 26.03.2003 г. «Об электроэнергетике»
9. ГОСТ Р 53778-2010 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»
10. Постановление Правительства РФ № 703 от 04.05.2023 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям»

Изм. №	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Техническое заключение № Т30715/25 «Трансформаторная подстанция», инв. № -	Возм. инв. №
							Лист
							5

вспомогательного использования»

11. Постановление Правительства РФ № 1300 от 03.12.2014 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов»
12. Постановлением Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13
13. Определение Верховного Суда РФ от 23.01.2015 N 305-ЭС14-7970 по делу № А40-94643/13
14. Определении Верховного Суда Российской Федерации от 1 апреля 2019 г. № 309-ЭС19-2232 в постановлениях Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30 июля 2009 г. № 15АП-50 80/2009, ФАС Волго-Вятского округа от 27 марта 2007 г. по делу № А43-31453/2004-10-1176, ФАС Северо-Кавказского округа от 31 мая 2007 г. № ФО 8-1791/2007
15. Письмо Росреестра от 26.04.2017 N 14-05403-ГЕ/17

Имя №	Подпись и дата	Взам. или №					Техническое заключение № Т30715/25 «Трансформаторная подстанция», инв. № -	Лист
			Изм.	Нал.	Лист	№ док.		Подпись

**Федеральный закон № 384-ФЗ от 30.12.2009 г.
 "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"**

Статья 2 Основные понятия

Здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Строительная конструкция - часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции

На основании содержания ч. 2 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

**Федеральный закон № 35-ФЗ от 26.03.2003 г.
 "Об электроэнергетике"**

Статья 3 Определение основных понятий

Объекты электросетевого хозяйства - линии электропередачи, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование.

Иное №	Всего листов №						Лист
	Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
							8

**Постановление Правительства РФ № 703 от 04.05.2023
«Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования»**

Строения и сооружения являются строениями и сооружениями вспомогательного использования при их соответствии хотя бы одному из следующих критериев:

...

строение или сооружение строится в целях обеспечения эксплуатации основного объекта, имеет обслуживающее назначение по отношению к основному объекту, не является особо опасным, технически сложным и уникальным объектом, его общая площадь составляет не более 1500 кв. метров, не требует установления санитарно-защитных зон и размещается на земельном участке, на котором расположен основной объект, либо на земельных участках, смежных с земельным участком, на котором расположен основной объект, либо на земельном участке, не имеющем общих границ с земельным участком, на котором расположен основной объект, при условии, что строение и сооружение вспомогательного использования технологически связано с основным объектом;

...

Имя №	Взам или №						Лист
	Подпись и дата						
							9
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Техническое заключение № Т30715/25 «Трансформаторная подстанция», инв. № -	

Объектами благоустройства являются:

- искусственные покрытия поверхности земельных участков, иные части поверхности земельных участков в общественно-деловых, жилых и рекреационных зонах, не занятые зданиями и сооружениями, в том числе площади, улицы, проезды, дороги, набережные, скверы, бульвары, аллеи, внутриворотовые пространства, сады, парки, городские леса, лесопарки, пляжи, детские и спортивные площадки, площадки для размещения аттракционного оборудования, хозяйственные площадки и площадки для выгула домашних животных;
- рассматриваемые в качестве объектов благоустройства территории особо охраняемых природных объектов и земель историко-культурного значения, а также кладбища; зеленые насаждения, газоны; мосты, путепроводы, транспортные и пешеходные тоннели, пешеходные тротуары, иные дорожные сооружения и их внешние элементы;
- территории и капитальные сооружения станций (вокзалов) всех видов транспорта; сооружения и места для хранения и технического обслуживания автотранспортных средств, в том числе гаражи, автостоянки, парковки, автозаправочные станции, моечные комплексы;
- технические средства регулирования дорожного движения; устройства наружного освещения и подсветки;
- береговые сооружения и их внешние элементы; фасады зданий, строений и сооружений, элементы их декора, а также иные внешние элементы зданий, строений и сооружений, в том числе порталы арочных проездов, кровли, крыльца, ограждения и защитные решетки, навесы, козырьки, окна, входные двери, балконы, наружные лестницы, эркеры, лоджии, карнизы, столярные изделия, ставни, водосточные трубы, наружные радиоэлектронные устройства, светильники, флагштоки, настенные кондиционеры и другое оборудование, пристроенное к стенам или вмонтированное в них, адресные таблицы (указатели наименования улиц, номеров домов);
- заборы, ограждения (временные ограждения зоны производства работ), ворота;
- малые архитектурные формы, уличная мебель и иные объекты декоративного и рекреационного назначения, в том числе произведения монументального декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы), памятные доски, фонтаны, бассейны, скамьи, беседки, эстрады, цветники;
- объекты оборудования детских и спортивных площадок; предметы праздничного оформления; сооружения и временные нестационарные объекты, в том числе торговые объекты, специально приспособленные для торговли автотранспортные средства, лотки, палатки, торговые ряды;
- отдельно расположенные объекты уличного оборудования, в том числе оборудованные посты контрольных служб, павильоны и навесы остановок общественного транспорта, малые пункты связи (включая телефонные будки),

Имя №	Подпись и дата	Взам инв №							Лист
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	10

Техническое заключение № Т30715/25
«Трансформаторная подстанция», инв. № -

Объект «Трансформаторная подстанция», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:45:0040517:3433 по адресу: Российская Федерация, Московская область, г Королев, ул. Пионерская, инвентарный номер: -, представляет собой блочную комплектную трансформаторную подстанцию, установленную на бетонной плите, что подтверждается Договором подряда от 03.10.2019 г. № 24/19 и Дополнительным соглашением к Договору подряда № 24/19 от 03.10.2019 г. от 20.02.2020 г. № 1. То есть, данный объект не обладает признаками объекта недвижимости, т.к. он может быть перемещен без несоразмерного ущерба своему назначению.

Объект «Трансформаторная подстанция» относится к объектам электросетевого хозяйства, предназначенным для технологического присоединения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Данный объект не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, не является отдельным объектом гражданского оборота, выполняя лишь обслуживающую функцию по отношению к соседним земельным участкам и находящимся на них зданиям (подтверждается Антом об осуществлении технического присоединения от 13.01.2021 г. № ЭТБ-№1.

Кроме того, в определении Верховного Суда Российской Федерации от 1 апреля 2019 г. № 309-ЭС19-2232 в постановлениях Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30 июля 2009 г. № 15АП-50 80/2009, ФАС Волго-Вятского округа от 27 марта 2007 г. по делу № А43-31453/2004-10-1176, ФАС Северо-Кавказского округа от 31 мая 2007 г. № ФО 8-1791/2007 отмечается, что объект недвижимого имущества, тесно связанный с землей, должен соответствовать критерию невозможности перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению.

В связи с этим, такие объекты не признаются объектами недвижимого имущества, права на которые подлежат регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Данная позиция подтверждается Постановлением Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13, Определением Верховного Суда РФ от 23.01.2015 N 305-ЭС14-7970 по делу № А40-94643/13, Определением Верховного Суда Российской Федерации от 1 апреля 2019 г. № 309-ЭС19-2232 в постановлениях Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30 июля 2009 г. № 15АП-50 80/2009, ФАС Волго-Вятского округа от 27 марта 2007 г. по делу № А43-31453/2004-10-1176, ФАС Северо-Кавказского округа от 31 мая 2007 г. № ФО 8-1791/2007, Письмом Росреестра от 26.04.2017 N 14-05403-ГЕ/17.

Имя №	Подпись и дата	Возраст или №						Техническое заключение № Т30715/25 «Трансформаторная подстанция», инв. № -	Лист
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись		Дата

В соответствии с Договором на оказание услуг от 11.07.2025 г. № ЗНЮЛО711/25 произведено техническое обследование объекта «Трансформаторная подстанция», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:45:0040517:3433 по адресу: Российская Федерация, Московская область, г Королев, ул. Пионерская, инвентарный номер: -.

Объект технического обследования

№ п.п.	Объект	Местонахождение	Инвентарный номер	Площадь, кв.м
1	Трансформаторная подстанция	Российская Федерация, Московская область, г Королев, ул. Пионерская	-	не определялась

Имя №	Подпись и дата	Взлом штемп					Лист
			Техническое заключение № Т30715/25 «Трансформаторная подстанция», инв. № -				
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Фотографии

Фотография 1



Фотография 2



Имя №	Возм или №	Подпись и дата						Техническое заключение № Т30715/25 «Трансформаторная подстанция», инв. № -	Лист
			Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись		Дата

Фотография 3



Имя №	Подпись и дата					Взам. инв. №	Лист
	Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись		
	Техническое заключение № Т30715/25 «Трансформаторная подстанция», инв. № -						

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № Т30715/25

на предмет установления капитальности объекта

«трансформаторная подстанция», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:45:0040517:3433, а также его принадлежности к объектам недвижимости

По результатам проведенного технического обследования объекта «Трансформаторная подстанция», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:45:0040517:3433 по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, инвентарный номер: - и сравнительного анализа полученных данных, приводится следующее заключение:

По итогам проведенного технического обследования и настоящего Технического заключения, объект «Трансформаторная подстанция», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:45:0040517:3433 по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, инвентарный номер: - не обладает признаками объекта недвижимости, т.к. он может быть перемещен без несоразмерного ущерба своему назначению.

Объект «Трансформаторная подстанция» относится к объектам электросетевого хозяйства, предназначенным для технологического присоединения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Данный объект не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, не является отдельным объектом гражданского оборота, выполняя лишь обслуживающую функцию по отношению к соседним земельным участкам и находящимся на них зданиям.

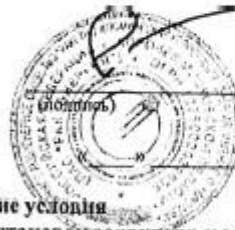
В связи с этим, такие объекты не признаются объектами недвижимого имущества, права на которые подлежат регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Кадастровый инженер Яковлев В.А.

Имя №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Техническое заключение № Т30715/25 «Трансформаторная подстанция», инв. № -	Лист 17
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Приложение № 1
к договору на осуществление
технологического присоединения
от «___» _____ 2019 г. № _____

Утверждаю:
Руководитель Департамента 5ДП,
главный инженер
ПАО «РКК «Энергия»



/Е. А. Ермаков/
(расшифровка подписи)

_____ 20__ г.

**Технические условия
на технологическое присоединение энергоустановки заявителя к электрическим сетям
ПАО «РКК «Энергия»**

Основание:
Заявитель

Заявка № 1 от 27.03.2019
ООО «Северная строительная компания МО»

1. Характеристика объектов присоединения

1.1. Наименование энергопринимающих устройств и объекта	КЛ 6 кВ до КТП
1.2. Местоположение объектов	141003, М.О. г.Королев, ул.Пионерская д.30
1.3. Запрашиваемая максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств заявителя составляет, кВт	1 точка- 867,9 кВт; 2 точка- ----- кВт; 3 точка- ----- кВт. (распределение по точкам является условным)
1.4. Максимальная мощность ранее присоединенных энергопринимающих устройств, кВт	_____ 0 _____
1.5. Максимальная мощность ранее присоединенных энергопринимающих устройств с учетом запрашиваемой мощности, кВт (кВА)	_____ 0 _____
1.6. Присоединяемая мощность силовых трансформаторов, кВА	_____ 2x1000 _____
1.7. Характеристика электрической нагрузки	_____ смешанная _____
1.8. Категория по надежности электроснабжения	_____ II _____
1.9. Объем аварийной и технологической брони	_____ 0 _____
1.10. Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение, кВ	_____ 6 _____

2. Схема приема мощности

2.1. Центры питания	ПС-257
2.2. Точки присоединения	РТП-408
2.3. Точка общего присоединения (ТОП)	ПС-257
2.4. Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности предварительно устанавливается	РТП-408

3. Перечень мероприятий по технологическому присоединению, выполняемых Сетевой организацией

- 3.1. Требования к электрической сети.
- 3.1.1. Развитие существующих объектов сетевой организации.
Установка двух высоковольтных ячеек в РТП-408
- 3.1.2. Новое строительство.
Прокладка кабельной линии 6кВ до границы заявителя
- 3.2. Требования к системе релейной защиты и автоматики (включая противоаварийную и режимную).
- 3.2.1. Развитие существующих объектов сетевой организации.
В составе высоковольтных ячеек
- 3.2.2. Новое строительство.
Отсутствует
- 3.3. Требования по учету электрической энергии.
- 3.3.1. Развитие существующих объектов сетевой организации.
В составе высоковольтных ячеек
- 3.3.2. Новое строительство.
Отсутствует
- 3.3.3. Учет электроэнергии по присоединяемым КЛ 6 кВ, КТП выполнить:
- В соответствии с требованиями Типовой инструкции по учету электроэнергии при ее производстве, передаче и распределении (РД 34.09.101-94);
 - В соответствии с Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденными постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 №442,
 - Точки учета электроэнергии определить: РТП-408.
- 3.4. Иные мероприятия по присоединению новой мощности (в том числе для организации временного энергоснабжения).
-
- 3.5. Предусмотреть в проекте сетевой компании:
-

4. Перечень мероприятий по технологическому присоединению, выполняемых Заявителем в границах своего участка.

- 4.1. Мероприятия по организации приема мощности.
- 4.1.1. Разработать проект кабельных линий (КЛ) и трансформаторной подстанции (ТП).
- 4.1.2. Произвести монтаж КЛ и ТП.
- 4.1.3. В ТП предусмотреть необходимое количество высоковольтных ячеек и ячеек 0,4 кВ с резервом 10 %
- 4.1.4. Предусмотреть в проекте установку силовых трансформаторов с 12 группой соединения, рабочим U-6,3 кВ и типа ТМГ.
- 4.2. Требования к оснащению энергопринимающих устройств устройствами релейной защиты и автоматики.
- 4.2.1. Применить цифровые устройства РЗА. Выполнить схемы организации РЗА, провести выбор необходимых защит и выполнить расчет параметров настройки устройств.
- 4.2.2. Предусмотреть устройства автоматического отключения приёмников электроэнергии (не ниже уровня аварийной или технологической брони) при снижении частоты или напряжения в прилегающей электрической сети, а также, по командам устройства противоаварийной автоматики.
- 4.3. Требования по учету электрической энергии.
Средства учета применить на базе счетчиков СЭ1-41М
-
- 4.4. Контроль и поддержание качества электроэнергии. Требования по компенсации реактивной мощности.
- 4.4.1. Обеспечить на границе балансовой принадлежности предельное значение коэффициента реактивной мощности не более, чем установлено приказом Минпромэнерго РФ от 22.02.2007 № 49.
- 4.4.2. Определить проектом допустимые отклонения напряжения в контрольных точках с учетом потерь напряжения в собственных сетях Заявителя в режимах максимальных и минимальных нагрузок.
- 4.5. Иные мероприятия для организации схемы приема мощности (в том числе для организации временного энергоснабжения): отсутствуют.

5. Указания к проектированию сети Заявителя.

5.1. Задание на проектирование сети Заявителя, типы применяемого оборудования и готовый проект согласовать с ПАО «РКК «Энергия», органом Ростехнадзора и иными уполномоченными организациями.

5.2. При проектировании обеспечить выполнение требований действующих руководящих и нормативно-технических документов (ПУЭ, ПТЭ, ПШБ, ПОТРМ, НТП и др.)

По каждой точке присоединения Заявитель, исходя из заявленной нагрузки, параметров сетей, сообщает Сетевой организации необходимые данные для выбора коммутационной аппаратуры и ее защитных характеристик.

5.3 Проект должен содержать разделы в соответствии с Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденных Постановлением Правительства РФ №87 от 16.02.2008г.

5.4. Дополнительно проект должен содержать следующие разделы:

5.4.1. Система электроснабжения объекта.

5.4.1.1 Разработка схемы электроснабжения объекта. Выполнение расчетов нормальных, ремонтных и аварийных режимов электроснабжения. Определение в этих режимах перетоков активной и реактивной мощности, проверка обеспечения необходимых уровней напряжения, компенсацию реактивной мощности.

5.4.1.2. Разработка перечня электроприемников, которые могут быть отключены устройствами противоаварийной и режимной автоматики.

5.4.1.3. Анализ схем внутреннего и внешнего электроснабжения, с учетом действия автоматических устройств, подтверждающий соответствие надежности электроснабжения электроприемников объекта категории, заявленной потребителем.

5.4.1.4. Пояснительную записку по системе РЗА, включающую:

- ✓ Техническое обоснование выбора типов устройств РЗА.
- ✓ Расчеты и выбор всех уставок устройств РЗА.
- ✓ Расчет погрешностей измерительных трансформаторов, потерь во вторичных цепях ТН.
- ✓ Расчет параметров срабатывания защитных аппаратов цепей собственных нужд и оперативного тока.
- ✓ Функциональные схемы цифровых устройств РЗА с описанием их работы и параметрами настройки элементов.

5.4.1.5. Обеспечение выполнения требований «Правил разработки и применения графиков аварийного ограничения режима потребления электрической энергии (мощности) и использования противоаварийной автоматики», утвержденных приказом Минпромэнерго РФ от 06.06.2013 года № 290.

5.4.2. Качество электроэнергии.

5.4.2.1. Обеспечить выполнение требований ГОСТ Р 54149-2010 «Нормы качества электрической энергии в системе электроснабжения общего назначения» в отношении электроприемников и установок Заявителя, требований стандарта качества электроэнергии (КЭ) в точках общего присоединения (ТОП). Проектная документация на присоединение потребителя к сети, представляемая на согласование ПАО «РКК «Энергия», должна содержать раздел по качеству электроэнергии (КЭ) и перечень всех электроприемников, влияющих на КЭ, с указанием их доли от расчетной максимальной нагрузки и обоснованиями, подтверждающими выполнение требований ГОСТ 13109-97 по установившемуся отклонению напряжения в центре питания и на зажимах характерных электроприемников потребителя и другим показателям.

5.4.2.2. При наличии у Заявителя электроприемников, влияющих на качество электроэнергии в ТОП, проектом разработать соответствующие мероприятия, обеспечивающие соответствие параметров КЭ требованиям ГОСТ Р 54149-2010. Для собственных электроприемников с требованиями к КЭ выше, чем установлено ГОСТ Р

54149-2010, при необходимости, должна быть организована защита с применением необходимых технических средств.

5.4.3. Организация строительства.

5.4.4. Организация эксплуатации.

6. Условия включения в работу объекта после выполнения технических условий.

6.1. Провести проверку выполнения настоящих технических условий с участием ПАО «РКК «Энергия».

6.2. Получить от ПАО «РКК «Энергия» справку (акт) о выполнении технических условий.

6.3. Обеспечить участие представителей ПАО «РКК «Энергия» в осмотре (обследовании) присоединяемых энергопринимающих устройств и объектов электросетевого хозяйства должностным лицом федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление технического контроля и надзора в электроэнергетике.


6.4. На стадии комплексного опробования оборудования объекта под нагрузкой организация, эксплуатирующая объект, должна провести испытания с привлечением лаборатории, имеющей разрешение, оформленное в установленном порядке.

7. Срок действия технических условий


7.1. Срок действия данных технических условий – 5 (пять) лет со дня заключения договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям. Технические условия выдаются один раз и при условии их выполнения считаются действительными. По истечении срока действия технических условий и их невыполнении, реконструкции электроустановок или изменении условий заявки владелец объекта обязан получить новые технические условия. При этом требования электросетевой организации в отношении обустройства внешнего электроснабжения/присоединения могут быть иными. Технические условия не накладывают обязательства на электросетевую организацию продлить их действие, если нет на то оснований (бездействие Заявителя).

7.2. Технические условия являются неотъемлемой частью договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «РКК «Энергия» и не дают право присоединения к электрическим сетям при его отсутствии.

Главный энергетик ПАО «РКК «Энергия»

 А. И. Асташкин/

Генеральный директор
ООО «Северная строительная компания МО»

 А. Г. Габов/

**Дополнительное соглашение №1
к Договору подряда № 24/19 от 03.10.2019 г.**

г. Мытищи, Московской области

«20» февраля 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью «Северная строительная компания МО» (ООО «Северная строительная компания МО»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Габова Александра Григорьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны», и

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦМОНТАЖ-21» (ООО «СПЕЦМОНТАЖ-21»), именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице Генерального директора Сербова Олега Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение №1 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору подряда № 24/19 от 03.10.2019г. (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

(А)ПОСКОЛЬКУ согласовали выполнение дополнительных работ на приобретение материалов и оборудования для монтажа ТП (далее – дополнительные работы) для электроснабжения жилой застройки на объекте, расположенном по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, д.30,

СТОРОНЫ, имеющие намерение законным образом оформить свои отношения и признающие полномочия друг друга по заключению настоящего Дополнительного соглашения, **ДОГОВОРИЛИСЬ О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:**

1. Заказчик поручает, а Подрядчик обязуется выполнить дополнительные работы, перечень, объем и стоимость которых определены в Приложении № 1 (Сметный расчет стоимости работ) к настоящему Дополнительному соглашению.

2. Стоимость выполняемых Работ определяется на основании Сметного расчета стоимости работ (Приложение № 1 к настоящему дополнительному соглашению), и составляет **8 188 463,63** (Восемь миллионов сто восемьдесят восемь тысяч семьсот сорок три рубля 63 копейки), в том числе НДС 20% - **_1 364 743,94_ руб.**

3. В связи с вышеизложенным, Стороны пришли к соглашению изложить пункт 2.1. Договора № 24/19 от 03.10.2019 г. в следующей редакции:

«Стоимость Договора определяется как сумма Смет (Приложения № 1 к Договору и Дополнительному соглашению № 1), согласованных с Заказчиком, и составляет **10 953 103,63** (Десять миллионов девятьсот пятьдесят три тысячи сто три рубля 63 копейки), в т.ч. НДС 20 %, что составляет **1 825 517,27** рублей.»

4. Сроки выполнения работ по настоящему Дополнительному соглашению № 1 составляют 60 (Шестьдесят) календарных дней после перечисления аванса согласно п.5 настоящего Соглашения.

5. Заказчик после подписания Соглашения выплачивает Подрядчику аванс в следующем порядке:

5.1. Первый транш аванса: для заказа оборудования и сопутствующих материалов в сумме **5 825 736,67** (Пять миллионов восемьсот двадцать пять тысяч семьсот тридцать шесть рублей 67 копеек, в том числе НДС 20% - **970 956,11** (Девятьсот семьдесят тысяч девятьсот пятьдесят шесть рублей 11 копеек) , в т.ч:

- **5 513 029,57** (Пять миллионов пятьсот тринадцать тысяч двадцать девять рублей 57 копеек), в т.ч. НДС 20% - **918 838,26** рублей (70% стоимости оборудования);

- 312 707,10 (Триста двенадцать тысяч семьсот семь рублей 10 копеек), в т.ч. НДС 20% - 52 117,85 рублей (100% стоимости материалов),

выплачивается в течение 5-ти (пяти) банковских дней с даты подписания настоящего Соглашения на основании счета, выставляемого Подрядчиком.

5.2. Второй транш аванса: для оплаты оборудования в сумме 2 362 726,96 (Два миллиона триста шестьдесят две тысячи семьсот двадцать шесть рублей 96 копеек), в т.ч. НДС 20% - 393 787,83 (Триста девяносто три тысячи семьсот восемьдесят семь рублей 83 копейки) (30% от стоимости оборудования), выплачивается в течение 3-х (трех) банковских дней после получения уведомления от завода-изготовителя о готовности оборудования к отгрузке на основании счета, выставляемого Подрядчиком.

6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу в дату его подписания уполномоченными представителями обеих Сторон.

7. Все положения Договора остаются в силе с учетом изменений и дополнений, внесенных настоящим Дополнительным соглашением.

8. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9. Банковские реквизиты и юридические адреса Сторон прежние.

10. Подписи Сторон.

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Северная строительная компания МО»
Юридический адрес: 141008, Московская обл.,
городской округ Мытищи, г. Мытищи, ул. Летняя,
д. 15/20, помещ. 5
Фактический адрес: 141008, Московская обл.,
городской округ Мытищи, г. Мытищи, ул. Летняя,
д. 15/20, помещ. 5
ИНН 5029202672 КПП 502901001
р/с 40702810940000015615
в ПАО Сбербанк России, г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225
ОКПО 01441315
ОГРН 1155029009079
ОКВЭД 74.14
Тел.: (985)120-95-86

ПОДРЯДЧИК:

ООО «СПЕЦМОНТАЖ-21»
Юридический адрес: 115516, г. Москва,
ул. Промышленная, д. 11, стр. 3, пом.1,
ком.21, эт.5, оф. 17
Почтовый адрес: 141009, Московская область,
г.Мытищи, Олимпийский проспект, стр. 10,
а/я 374
ИНН 7724927040 КПП 772401001
р/с 40702810402580002053
в АО «АЛЬФА-БАНК»
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593
ОКПО 28948002
ОГРН 1147746757773
E-mail: spzmontazh21@mail.ru
Тел./факс: (495) 070-23-37

Генеральный директор



/ Габов А.Г./

Генеральный директор



/ Сербов О.Ю./

МП

СОГЛАСОВАНО:

Генеральный директор
ООО «Северная строительная
компания МО»



/А.Г.Габов/

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор
ООО «СПЕЦМОНТАЖ-21»



/О.Ю.Сербов/

Сметный расчет стоимости
Дополнительные работы на приобретение материалов и оборудования для
монтажа ТП для электроснабжения жилой застройки, расположенной по адресу:
Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, д.30.

№ пп	Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во	Цена за единицу с НДС 20%, руб.	Стоимость всего, руб.
1	ТП				
<i>1</i>	<i>Материалы и оборудование</i>				8 188 463,63
1.1	Комплектная БКТП 2х1000-6/0,4 кВА в соответствии с проектом шифр: 027-СМ-083.19 ЭС	к-т	1	7 875 756,53	7 875 756,53
1.2	Арматура диам.16 мм (110 шт.)	т	0,97	35 600,00	34 532,00
1.3	Арматура диам.10 мм (85 шт.)	т	0,055	33 900,00	1 864,50
1.4	Бетон плиты В22,5	м3	9,50	4 100,00	38 950,00
1.5	Проволока вязальная диам.1,6 мм (75 м)	т	0,02	47 400,00	900,60
1.6	Песок	м3	120,00	780,00	93 600,00
1.7	Бетон В7,5	м3	2,20	3 760,00	8 272,00
1.8	Опалубка	м3	0,40	12 000,00	4 800,00
1.9	Кирпич (0,03 м3)	шт.	30,00	40,50	1 215,00
1.10	Мастика	кг	150,00	120,00	18 000,00
1.11	Брус 50х50ммх3000 (0,014 м3)	шт.	2,000	110,00	220,00
1.12	Щебень фр.30мм	м3	3,50	4 950,00	17 325,00
1.13	А/Б плотный крупнозернистый (1,38 м3)	т	3,30	3 330,00	10 989,00
1.14	А/Б плотный мелкозернистый (1,15 м3)	т	2,70	3 330,00	8 991,00
1.15	Труба а/ц диам.100 мм (4 м) (78 м)	шт.	20,00	960,00	19 200,00
1.16	Труба а/ц диам.150 мм (4 м) (13 м)	шт.	4,00	1 002,00	4 008,00
1.17	Раствор М100	м3	1,00	3 000,00	3 000,00
1.18	Раствор М150	м3	1,20	3 200,00	3 840,00
1.19	Раствор М200	м3	0,50	3 500,00	1 750,00
1.20	Гидроизол	м2	330,00	125,00	41 250,00
	ВСЕГО:				8 188 463,63
	в т.ч. НДС 20%				1 364 743,94

Заказчик	ООО "Северная строительная компания МО" 141008, Московская обл., городской округ Мытищи, г. Мытищи, ул. Латная, д. 15/20, помещ. 5	Форма по ОКУД	но ОКУД	Коды 0322005 01441315
Подрядчик	ООО "СПЕЦМОНТАЖ-21" 115616, г. Москва, ул. Промышленная, д.11, стр.3, пом.1, ком.21, эт.5, оф.17	Форма по ОКУД	но ОКУД	28948032
Счетчик	Комплекс работ по монтажу ТП для электроснабжения жилой застройки, расположенной по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, д. 30			
Объект	Комплекс работ по монтажу ТП для электроснабжения жилой застройки, расположенной по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, д. 30			
Вид деятельности по ОКДП			43.21 (по ОКВЭД)	
Договор подряда (контракт)			номер	24/19
Дополнительное соглашение			дата	03 10 19
			номер	1
			дата	20 02 20
Вид операции				

Номер документа	Дата составления
2	31.07.2020г.


Отчетный период	
с	по
01.07.20г.	31.07.20г.


**АКТ
О ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ**

№ п/п	Позиция по смете	Наименование работ	№ документа	Выполнено работ			
				Ед. изм.	Кол-во	Цена за единицу, руб.	Стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	L	ТП	-				
2	1.	Материалы и оборудование	-				8 188 463,63
3	1.1	2БКТП 2х1000-6/0,4 кВА	-	к-т	1,00	7 875 756,53	7 875 756,53
4	1.2	Арматура диам.16 мм (110 шт.)	-	т	0,97	35 600,00	34 532,00
5	1.3	Арматура диам.10 мм (85 шт.)	-	т	0,055	33 900,00	1 864,50
6	1.4	Бетон плиты В22,5	-	м3	9,60	4 100,00	38 950,00
7	1.5	Проволока вязальная диам.1,6 мм (75 м)	-	т	0,02	47 400,00	900,60
8	1.6	Песок	-	м3	120,00	780,00	93 600,00
9	1.7	Бетон В7,5	-	м3	2,20	3 780,00	8 272,00
10	1.8	Опалубка	-	м3	0,40	12 000,00	4 800,00
11	1.9	Кирпич (0,03 м3)	-	шт.	30,00	40,50	1 215,00
12	1.10	Мастика	-	кг	150,00	120,00	18 000,00
13	1.11	Брус 60х50ммх3000 (0,014 м3)	-	шт.	2,00	110,00	220,00
14	1.12	Щебень фр.30мм	-	м3	3,50	4 950,00	17 325,00
15	1.13	А/Б плотный крупнозернистый (1,36 м3)	-	т	3,30	3 330,00	10 989,00
16	1.14	А/Б плотный мелкозернистый (1,15 м3)	-	т	2,70	3 330,00	8 991,00
17	1.15	Труба в/ц диам.100 мм (4 м) (78 м)	-	шт.	20,00	950,00	19 200,00
18	1.16	Труба в/ц диам.150 мм (4 м) (13 м)	-	шт.	4,00	1 032,00	4 008,00
19	1.17	Раствор М100	-	м3	1,00	3 000,00	3 000,00
20	1.18	Раствор М150	-	м3	1,20	3 200,00	3 840,00
21	1.19	Раствор М200	-	м3	0,50	3 500,00	1 750,00
22	1.20	Гидроизол	-	м2	330,00	125,00	41 250,00
ИТОГО ПО АКТУ:							8 188 463,63
в т.ч. НДС 20%							1 364 743,94


 ООО "СПЕЦМОНТАЖ-21"
 Генеральный директор
 Сергей Сергеевич Сербов
 должность


 ООО "Северная строительная компания МО"
 Генеральный директор
 Андрей Владимирович Габов
 должность


 Сербов С.С.
 фамилия и. о.


 Габов А.В.
 фамилия и. о.