

ОТЧЕТ № 163/4
об оценке рыночной стоимости
трансформаторной подстанции,
расположенной по адресу:
Республика Татарстан, г. Казань,
ул. Галимджана Баруди, около дома 4
по состоянию на 21.01.2019

Заказчик: ООО «Тамкар»

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель
Шайдуллин Руслан Фаритович

Оценщик I категории - Шайдуллин Руслан Фаритович
Оценщик является членом Ассоциации Саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков», г. Москва
Номер в реестре – 732, дата регистрации в реестре - 04.03.2008

Квалификационный аттестат по направлению «оценка недвижимости»
№ 008795-1 от 04.04.2018, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по
организации подготовки управленческих кадров»

Квалификационный аттестат по направлению «оценка движимого имущества»
№ 012067-2 от 14.05.2018, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по
организации подготовки управленческих кадров»

Гражданская ответственность оценщика застрахована в
АО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00397/8,
период страхования с 18.03.2018 по 17.03.2019, страховая сумма 30 млн. руб.

2019 г.

**Конкурсному управляющему
ООО «Тамкар»
Онуфриенко Ю. В.**

Уважаемый Юрий Вячеславович !

По вашему запросу и в соответствии с договором нами была произведена оценка рыночной стоимости трансформаторной подстанции, функционально обеспечивающей электроснабжением многоквартирные жилые дома, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, дом 4 и дом 4 корпус 2.

Оценка объекта выполнена по состоянию на **21 января 2019 года**. Проверка правового положения объектов не проводилась.

Развернутая характеристика объекта представлена в настоящем отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7).

Необходимая информация и анализ, используемый для оценки стоимости, представлены в соответствующих разделах отчета. Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

***5 480 000 (Пять миллионов четыреста
восемьдесят тысяч) рублей.***

**С уважением,
индивидуальный предприниматель,
оценщик I категории**

Р.Ф. Шайдуллин

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения	4
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. Результаты оценки	7
3. Термин используемого вида стоимости	8
4. Описание объекта оценки	9
4.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
4.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ФОТОГРАФИЙ	14
4.3 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	14
4.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	15
5. Анализ рынка.....	15
6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	21
7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки.....	22
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	22
7.1.1 Метод расчета по цене однородного объекта на первичном рынке	23
7.1.2 Расчет физического износа.....	25
7.1.3 Итоговый расчет по затратному подходу.....	30
7.2 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	31
8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	32
8.1 Источники информации об объекте оценки	32
8.2 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ИНФОРМАЦИЯ	32
9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	32
10. Применяемые стандарты оценки.....	34
11. Декларация качества оценки.....	35

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

Комплектная двухтрансформаторная подстанция бетонная с двумя трансформаторами мощностью по 1000 кВА на напряжение 10/0,4кВ

В состав объекта входят: трансформатор ТМГ21-1000/10-У1 – 2 шт., распределительные устройства и пр.

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, во дворе жилого дома 4 корпус 2

Имущественные права на объект оценки

На дату оценки объект на праве собственности принадлежит заказчику. Предоставленные документы:

- Инвентаризационная опись конкурсного управляющего.

Оцениваемое право – право собственности

Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки

Оценка объекта проводится исходя из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц)

Особенности проведения осмотра объекта оценки

Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объекта. Фотографии должны отражать факторы, влияющие на стоимость наиболее существенным образом. Приложенных к отчету об оценке фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

Оценщику предоставляется полный объем правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта. Объем необходимых документов определяется оценщиком самостоятельно. Все документы предоставляются по запросу оценщика в разумные сроки.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов

Стороны договора исходят из отсутствия необходимости привлечения отраслевых экспертов. Предполагается, что оценщик обладает достаточными знаниями для проведения исследований, необходимых в рамках настоящей оценки. В том случае, если в процессе оценки выявится невозможность проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов, оценщик обязан проинформировать заказчика о необходимости исследований, требующих специальных знаний.

Требования к учету влияния обременений на стоимость объекта оценки

Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Необходимость в учете влияния данных факторов на стоимость объекта оценки отсутствует.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Для целей установления начальной цены и продажи в рамках конкурсного производства через публичные торги

Допущения, на которых должна основываться оценка

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной заказчиком, а также лично собранной оценщиком информации.
- Оценка проводится из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).
- Прочие допущения и ограничения формулируются оценщиком, исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики объекта оценки.

Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки

Дата проведения оценки

21 января 2019 года

Срок проведения оценки

Разумные сроки для качественного выполнения работы

1.2 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки

ООО «Тамкар»

ИНН 1655251409 КПП 165501001

ОГРН 1121690063329 Дата присвоения ОГРН – 29.08.2012

Адрес: 420043, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лесгафта, д. 6/57

Оценщик

Индивидуальный предприниматель Шайдуллин Руслан Фаритович

ИНН 165101126867 ОГРНИП 304165109300207

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Некрасова, д. 23, оф. 35

Почтовый адрес: 420104, г. Казань, а/я 508

тел. +7-987-290-79-79 e-mail: rush2803@gmail.com

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Действительный член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», г. Москва

Номер в реестре – 732, дата регистрации в реестре - 04.03.2008

Реестр членов Ассоциации СРО «НКСО» представлен на сайте www.nkso.ru

Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке по программе дополнительного высшего образования "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности", ПП № 411093 от 30 сентября 2000 г.

Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о повышении (подтверждении) квалификации

Квалификационный аттестат по направлению «оценка недвижимости» № 008795-1 от 04.04.2018, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

Квалификационный аттестат по направлению «оценка движимого имущества» № 012067-2 от 14.05.2018, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

Институт экономики, управления и права (г. Казань), свидетельство о повышении квалификации, выдано 14 ноября 2003 г.

Институт экономики, управления и права (г. Казань), свидетельство о повышении квалификации, выдано 18 ноября 2006 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Гражданская ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00397/8, период страхования с 18.03.2018 по 17.03.2019, страховая сумма 30 млн. руб.

Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Какие-либо иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.

1.3 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Договор № 163/4 от 11.12.2018

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Комплектная двухтрансформаторная подстанция бетонная с двумя трансформаторами мощностью по 1000 кВА на напряжение 10/0,4кВ

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, во дворе жилого дома 4 корпус 2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход – 5 480 000 руб.

Сравнительный подход – не применим, обоснован отказ от использования

Доходный подход – не применим, обоснован отказ от использования

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – 5 480 000 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рассчитанная величина рыночной стоимости применяется для целей конкурсного производства

Дата составления и порядковый номер отчета

21 января 2019 года Порядковый № 163/4

Наиболее эффективное использование объекта оценки

Использование по прямому назначению в качестве трансформаторной подстанции

Остаточная стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета

Сведения не предоставлены

2. Результаты оценки

Таблица 2. Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Трансформаторная подстанция с двумя трансформаторами мощностью по 1000 кВА на напряжение 10/0,4кВ	5 480 000

Оценку выполнил и подготовил отчет
оценщик I категории

Р. Ф. Шайдуллин

3. Термин используемого вида стоимости

В соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2 и №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 256, №255 и №254, **рыночная стоимость** объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

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

В соответствии с концепцией рыночной стоимости наиболее вероятная цена продажи определяется при выполнении ряда конкретных условий, в том числе продолжительность выставления объекта должна быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. То есть срок экспозиции объекта должен быть обычным для аналогичных объектов. В тоже время срок экспозиции должен быть приемлемым для продавца, в частности с точки зрения накладных расходов. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (продажа наиболее эффективным образом).

4. Описание объекта оценки

4.1 Местоположение объекта оценки

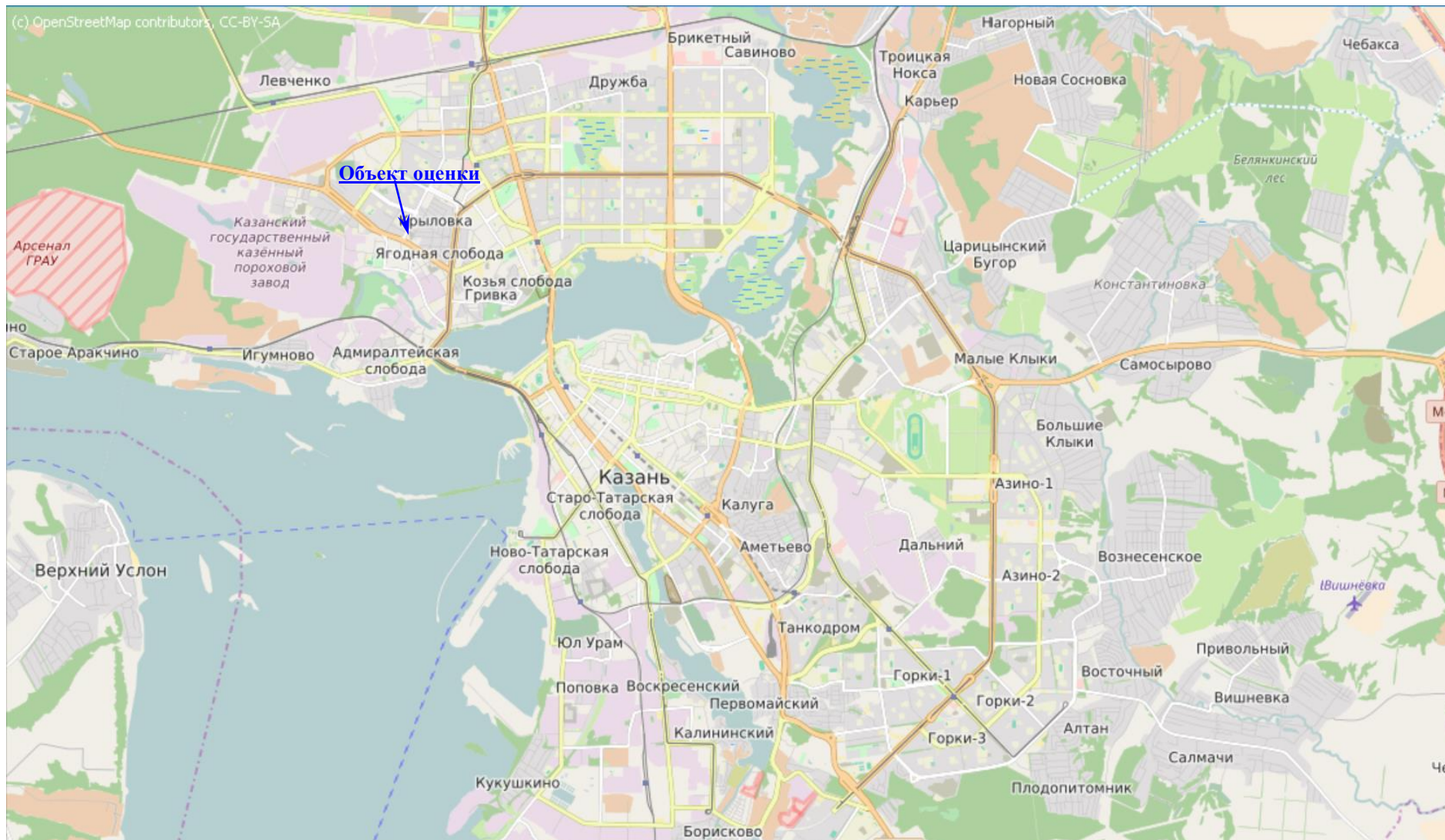


Рис. 1. Город и его окрестности

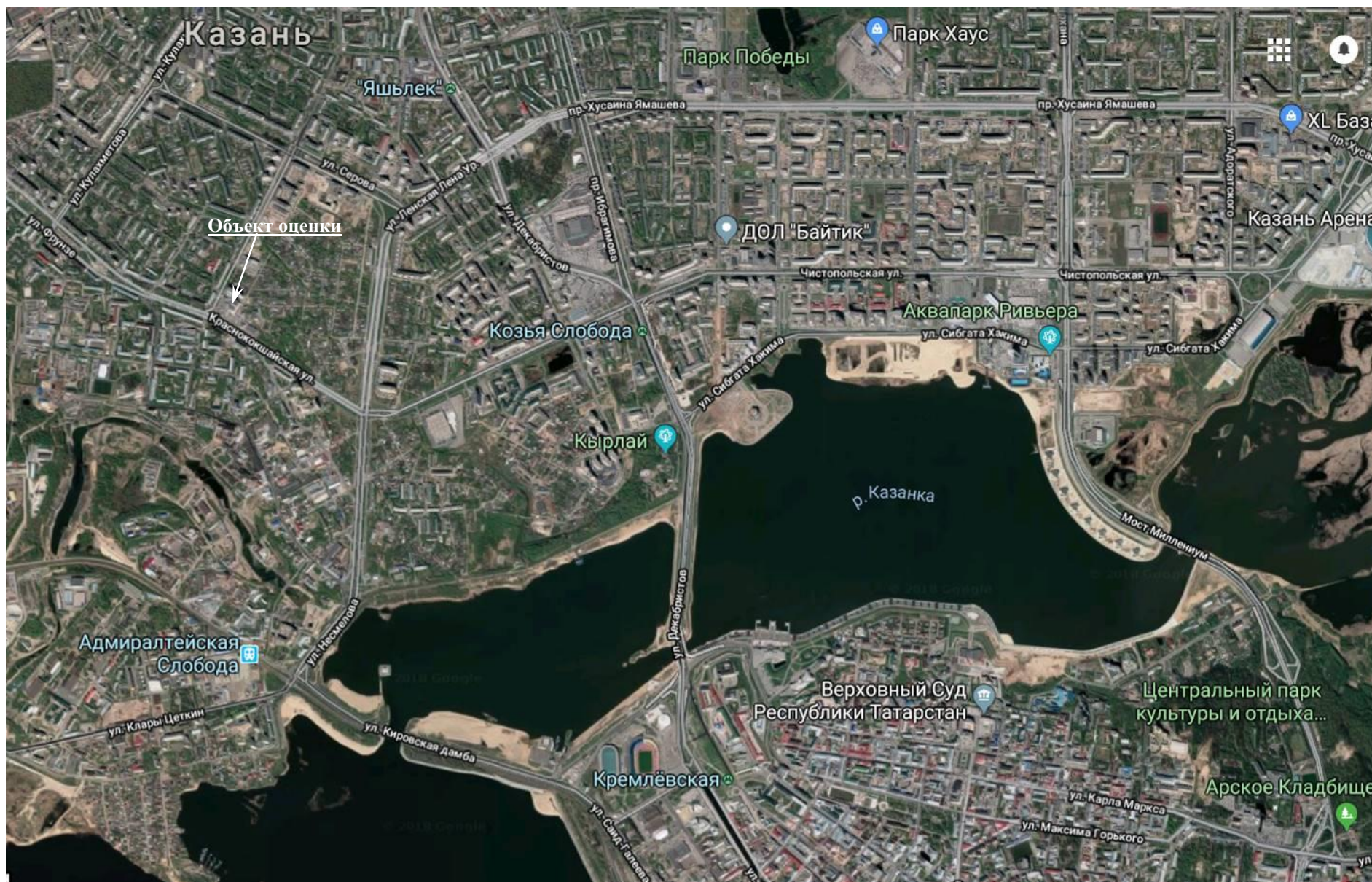


Рис. 2. Центр города (вид со спутника)

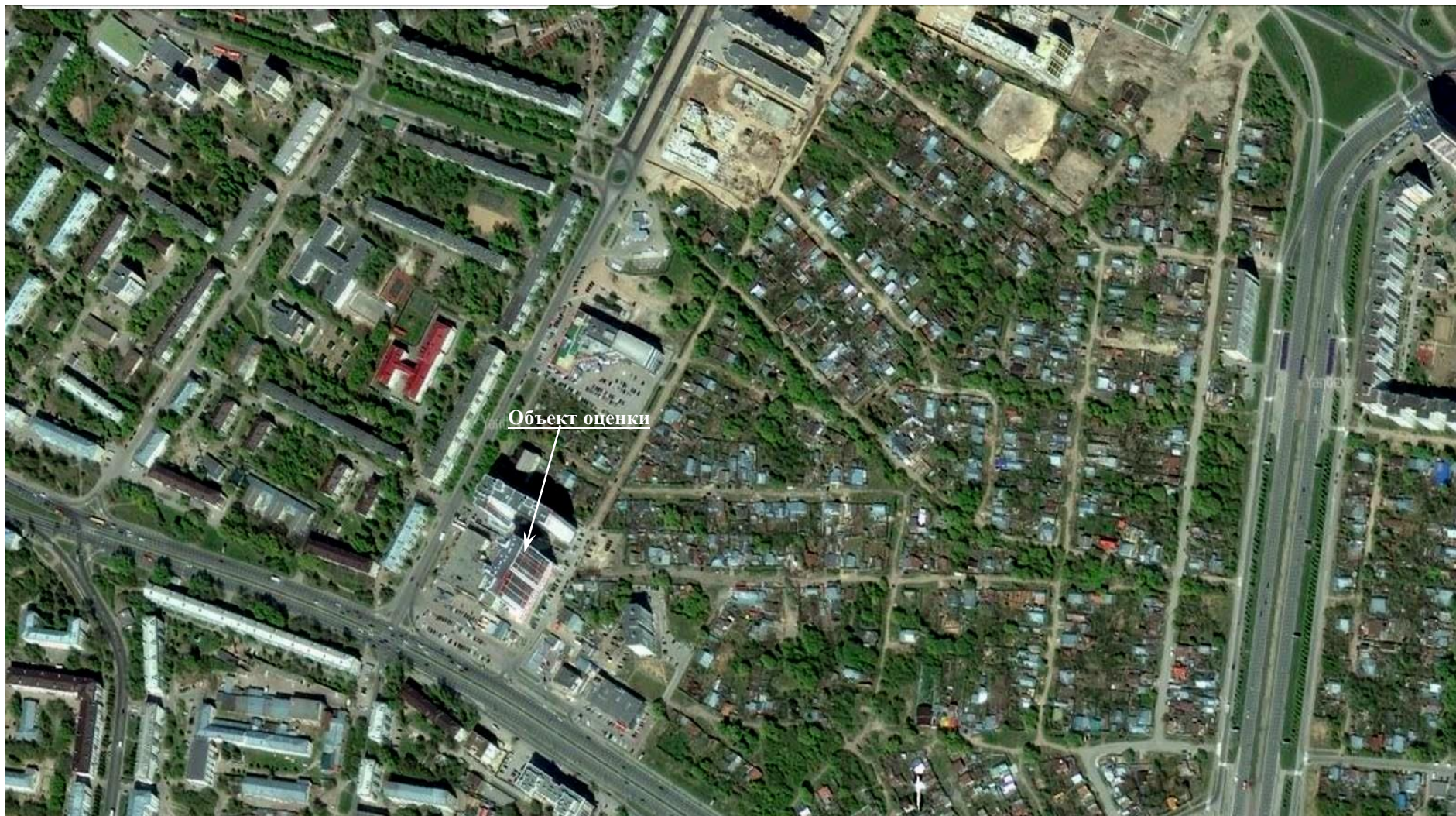


Рис. 3. Окружение объекта оценки



Рис. 4. Окружение объекта оценки

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ОКС 55,817994 49,065124

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

1. **16:50:090510:332**
 Республика Татарстан, г Казань, Кировский район, жилой комплекс Пороховая слобода, ул...
[Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	16:50:090510:332
Кад. квартал:	16:50:090510
Статус:	Учтенный
Наименование:	19-этажный 218-квартирный жилой дом со встроенными помещениями и автостоянкой на 43м/места корпус №2 (2этап)
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, Кировский район, жилой комплекс Пороховая слобода, ул Галимджана Баруди, д 4, корп 2
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	808 920 337,70 руб.
Общая площадь:	18 550,5 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	20
подземная этажность:	1
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	-
ввод в эксплуатацию:	2017
Назначение:	Многоквартирный дом
Кадастровый	Гараева Айгуль Асхатовна

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПМК © Росреестр 2010-2015

Рис. 5. Данные публичной кадастровой карты

4.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки с приведением фотографий

Объект оценки по существу представляет собой полностью комплектное заводское изделие, состоящее из двух бетонных модулей, включающее в себя два трансформатора мощностью по 1000 кВА каждый, а также распределительное и прочее силовое оборудование.



Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в разделе «Источники информации об объекте оценки».

4.3 Анализ достаточности и достоверности информации

Исполнитель проанализировал предоставленные Заказчиком копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Примечание. Если в результате соотнесения данных, указанных в правоподтверждающих и других документах на здания и сооружения, выявлено несовпадение, то данные принимаются в соответствии с правоподтверждающими документами.

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Были собраны и проанализированы правоустанавливающие документы, а также документация, устанавливающая количественные и качественные характеристики имущества, используемая в дальнейших расчетах.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в разделе «Источники информации об объекте оценки».

В процессе физической и правовой идентификации объекта оценки была осуществлена «привязка» объекта к конкретному земельному участку, т.е. сопоставлены данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку. Такое сопоставление осуществлялось с использованием официального интернет-сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта», программы веб-картографии и навигации SAS.Планета (<http://sasgis.ru/>) и спутниковых снимков, размещенных в открытом доступе на таких сервисах, как Google, Yandex, Bing, Yahoo, OSM, Kosmosnimki, Wikimapia и др.


4.4 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

В результате сделки купли-продажи от продавца к покупателю переходит набор имущественных прав. При проведении данной оценки перед нами стояла задача определения рыночной стоимости права собственности на оцениваемые помещения. Объект оценки принадлежит заказчику на праве собственности.

Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных заказчиком.

5. Анализ рынка

Полученные данные позволяют применить затратный подход к оценке. Оцениваемые трансформаторный подстанции по существу можно сопоставить с цельными заводскими изделиями. Поэтому для целей настоящего отчета, а именно для применения затратного подхода, необходимо проанализировать предложения подобных изделий фирмами-изготовителями.



ПромЭлектроСервис
Комплексные поставки электрооборудования
Сборка электрощитового оборудования

Корзина
Ваша корзина пуста

Бесплатно по России
8 (800) 700-89-55
info@elektro-portal.com

Санкт-Петербург
8 (812) 242-96-62
ул. Седова, 57 (клад)

О компании Производители Статьи Контакты Доставка


🔍

Кабельно-проводниковая продукция	Светотехническое оборудование	Щитовое оборудование	Оборудование 6-10 кВ	Промышленное оборудование	Установочное оборудование	Электрощиты в сборе
Серия	Производитель	мощность кВА	Напряжение на стороне ВН	Кол-во трансформаторов		
✓ БКТП 6(10) кВ	✓ ПромЭлектро...	✓ 1000	✓ 6(10)	✓ 2		

[Главная](#) > [Оборудование 6-10кВ](#) > [Бетонные трансформаторные подстанции БКТП](#) > [2БКТП 1000кВА Бетон / 2тпр-6-10-1000](#)

2БКТП 1000кВА Бетон

Код продукта: 021911 Печать



Код продукта: 21911

Корзина
Ваша корзина пуста





8 (812) 242-96-62
8 (800) 700-89-55


г. Санкт-Петербург, ул. Седова, 57
пн-пт 09:00-18:00

[Схема проезда](#)
info@elektro-portal.com

КАК МЫ ПРОИЗВОДИМ БКТП?

Пригодится при монтаже

-  [Камеры КСО 3 серии](#)
-  [Камеры КСО 2 серии](#)
-  [Силовые масляные трансформаторы](#)
-  [Силовые сухие трансформаторы](#)



ПромЭлектроСервис
Комплексные поставки электрооборудования
Сборка электрощитового оборудования

Корзина
Ваша корзина пуста

Бесплатно по России
8 (800) 700-89-55
info@elektro-portal.com

Санкт-Петербург
8 (812) 242-96-62
ул. Седова, 57 (клад)

О компании Производители Статьи Контакты Доставка

🔍

Кабельно-проводниковая продукция	Светотехническое оборудование	Щитовое оборудование	Оборудование 6-10 кВ	Промышленное оборудование	Установочное оборудование	Электрощиты в сборе
Серия	Производитель	мощность кВА	Напряжение на стороне ВН	Кол-во трансформаторов		
✓ БКТП 6(10) кВ	✓ Любое	✓ Любое	✓ Любое	✓ Любое		

[Главная](#) > [Оборудование 6-10кВ](#) > [Бетонные трансформаторные подстанции БКТП](#)

БКТП 100кВА Бетон

Производитель: ПромЭлектроСервис
Кол-во трансформаторов: 1
Напряжение на стороне ВН: 6(10)
мощность кВА : 100
[Подробнее>>>](#)

1 544 000.00 Р Купить

БКТП 160кВА Бетон

Производитель: ПромЭлектроСервис
Кол-во трансформаторов: 1
Напряжение на стороне ВН: 6(10)
мощность кВА : 160
[Подробнее>>>](#)

1 554 000.00 Р Купить

БКТП 250кВА Бетон

Производитель: ПромЭлектроСервис
Кол-во трансформаторов: 1
Напряжение на стороне ВН: 6(10)
мощность кВА : 250
[Подробнее>>>](#)

1 564 000.00 Р Купить

БКТП 400кВА Бетон

Производитель: ПромЭлектроСервис
Кол-во трансформаторов: 1
Напряжение на стороне ВН: 6(10)
мощность кВА : 400
[Подробнее>>>](#)

1 574 000.00 Р Купить

БКТП 630кВА Бетон

Производитель: ПромЭлектроСервис
Кол-во трансформаторов: 1
Напряжение на стороне ВН: 6(10)
мощность кВА : 630
[Подробнее>>>](#)

1 606 500.00 Р Купить

БКТП 1000кВА Бетон

Производитель: ПромЭлектроСервис
Кол-во трансформаторов: 1
мощность кВА : 1000
Напряжение на стороне ВН: 6(10)
[Подробнее>>>](#)

По запросу

БКТП 1250кВА Бетон

Производитель: ПромЭлектроСервис
Кол-во трансформаторов: 1
Напряжение на стороне ВН: 6(10)
мощность кВА : 1250
[Подробнее>>>](#)

По запросу

БКТП 1600кВА Бетон







Производитель: ПромЭлектроСервис
мощность кВА : 1600
Напряжение на стороне ВН: 6(10)
Кол-во трансформаторов: 1
Тип корпуса: Бетон
[Подробнее>>>](#)

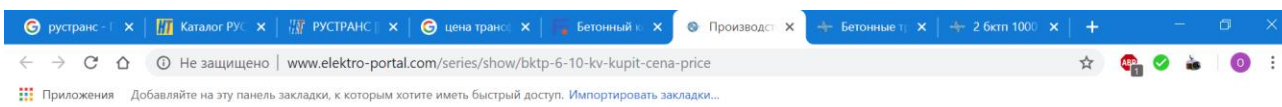
По запросу

2БКТП 100кВА Бетон

Производитель: ПромЭлектроСервис
мощность кВА : 100
Напряжение на стороне ВН: 6(10)
Кол-во трансформаторов: 2
Тип корпуса: Бетон
[Подробнее>>>](#)

2 938 000.00 Р Купить

<p>2БКТП 160кВА Бетон</p>  <p>Производитель: ПромЭлектроСервис мощность кВА : 160 Напряжение на стороне ВН: 6(10) Кол-во трансформаторов: 2 Тип корпуса: Бетон</p> <p>Подробнее>>></p> <p>2 948 000.00 Р Купить</p>	<p>2БКТП 250кВА Бетон</p>  <p>Производитель: ПромЭлектроСервис мощность кВА : 250 Напряжение на стороне ВН: 6(10) Кол-во трансформаторов: 2 Тип корпуса: Бетон</p> <p>Подробнее>>></p> <p>2 958 000.00 Р Купить</p>	<p>2БКТП 400кВА Бетон</p>  <p>Производитель: ПромЭлектроСервис Кол-во трансформаторов: 2 Напряжение на стороне ВН: 6(10) мощность кВА : 400</p> <p>Подробнее>>></p> <p>2 968 000.00 Р Купить</p>
<p>2БКТП 630кВА Бетон</p>  <p>Производитель: ПромЭлектроСервис Кол-во трансформаторов: 2 Напряжение на стороне ВН: 6(10) мощность кВА : 630</p> <p>Подробнее>>></p> <p>По запросу</p>	<p>2БКТП 1000кВА Бетон</p>  <p>Производитель: ПромЭлектроСервис Напряжение на стороне ВН: 6(10) Кол-во трансформаторов: 2 мощность кВА : 1000</p> <p>Подробнее>>></p> <p>По запросу</p>	<p>2БКТП 1250кВА Бетон</p>  <p>Производитель: ПромЭлектроСервис мощность кВА : 1250 Напряжение на стороне ВН: 6(10) Кол-во трансформаторов: 2 Тип корпуса: Бетон</p> <p>Подробнее>>></p> <p>По запросу</p>



Подстанции БКТП - общая информация

Блочные комплектные трансформаторные подстанции БКТП - трансформаторные подстанции, корпуса которых выполнены из высокопрочного армированного железобетона (стандартная толщина - 80 мм). Срок службы подобных подстанций составляет не менее 25 лет. Применяются для электроснабжения городских и промышленных объектов с высокими требованиями по надежности и долговечности. Цена БКТП складывается из нескольких основных элементов - корпус, распределительное устройство высокого напряжения (РУВН 35/10/6 кВ), силовой трансформатор (ТМГ/ТСЛ/Trial/Imefy) и распределительное устройство низкого напряжения (РУНН 0.4 кВ).
 Более подробно с нашими БКТП в Санкт-Петербурге можно познакомиться [здесь](#).

Контактный номер: **8-800-700-49-40** (звонки по России бесплатные)

Онлайн ЗАКАЗЫ

Главная | Каталог продукции | Цены | Сертификаты | Документация | Закупки | Контакты

ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ГРУППА **"РусТранс"** [скачать прайс-лист \(.pdf\)](#)

Каталог

- Комплектные трансформаторные подстанции
- Силовые трансформаторы
- Камеры сборные серии КСО
- Панели распределительных щитов ЩО70
- Ячейки ЯКНО, ЯКУ

Цены на комплектные трансформаторные подстанции

[Главная](#) \ [Цены](#) \ Цены на комплектные трансформаторные подстанции

Передвижные		Блочные (бетонный корпус)	
ПКТП-ТВ-100/10(6)/0,4	160000	2БКТП-1600/10(6)/0,4	2290000
ПКТП-ТК-100/10(6)/0,4	157000	2БКТП-1000/10(6)/0,4	1930000
ПКТП-ТВ-160/10(6)/0,4	161000	2БКТП-630/10(6)/0,4	1790000
ПКТП-ТК-160/10(6)/0,4	158000	2БКТП-400/10(6)/0,4	1490000
ПКТП-ТВ-250/10(6)/0,4	163000	2БКТП-250/10(6)/0,4	1410000
ПКТП-ТК-250/10(6)/0,4	160000	2БКТП-160/10(6)/0,4	1370000
ПКТП-ТВ-400/10(6)/0,4	174000	Блочные (корпус "сэндвич")	
ПКТП-ТК-400/10(6)/0,4	171000	2БКТП-1600/10(6)/0,4	1750000
ПКТП-ТВ-630/10(6)/0,4	180000	2БКТП-1000/10(6)/0,4	1510000
ПКТП-ТК-630/10(6)/0,4	176000	2БКТП-630/10(6)/0,4	1390000
ПКТП-ТВ-1000/10(6)/0,4	284000	2БКТП-400/10(6)/0,4	1110000
ПКТП-ТК-1000/10(6)/0,4	280000	2БКТП-250/10(6)/0,4	1030000
Мачтовые		2БКТП-160/10(6)/0,4	990000
КТПМ-250/10(6)/0,4	70000	Внутренней установки	
КТПМ-160/10(6)/0,4	65000	2КТПВ-250-2500/10(6)/0,4	договорная
КТПМ-100/10(6)/0,4	65000	Для обогрева бетона	
КТПМ-63/10(6)/0,4	65000	КТПТО-80	договорная
КТПМ-40(25)/10(6)/0,4	65000	КТПТО-50	договорная

Цены указаны с учетом НДС.
Стоимость трансформаторов не входит в цену КТП !!!

<http://trans-ktp.ru/price/ktp>

8-800 - 700-49-40
(звонки по России бесплатные)

 **Онлайн ЗАКАЗЫ**

Каталог

- Комплектные трансформаторные подстанции
- Силовые трансформаторы
- Камеры сборные серии КСО
- Панели распределительных щитов ЩОУ
- Ячейки ЯКНО, ЯКУ
- Электрощитовое оборудование
- Пункты коммерческого учета ПКУ
- Кабельно-проводниковая продукция
- EKF Electrotechnica
- Онлайн заказы

ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ГРУППА **"РусТранс"**

[скачать прайс-лист \(.pdf\)](#)



Трансформатор ТМ 1000 кВА

Главная \ Силовые трансформаторы \ Трансформаторы масляные серии ТМ \ Цена и технические характеристики трансформатора ТМ 1000 кВА

Трансформатор масляный ТМ 1000 кВА 10(6)/0,4 кВ

Цена, руб **470138**

Мощность, кВА 1000

Номинальное напряжение, кВ 10(6)/0,4

Схемы соединения обмоток У/Ун-0, Д/Ун-11

Потери холостого хода, кВт 1,4

Потери короткого замыкания, кВт

Напряжение короткого замыкания, %


 Отправьте нам сообщение **jvosite**

Контактный номер:
8-800 - 700-49-40
(звонки по России бесплатные)

Онлайн ЗАКАЗЫ

Главная | Каталог продукции | Цены | Сертификаты | Документация | Закупки | Контакты

ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ГРУППА "РусТранс" [скачать прайс-лист \(.pdf\)](#)



Каталог

- Комплектные трансформаторные подстанции
- Силовые трансформаторы
- Камеры сборные серии КСО
- Панели распределительных щитов ЩО70
- Ячейки ЯКНО, ЯКУ
- Электрощитовое оборудование
- Пункты коммерческого учета ПКУ
- Кабельно-проводниковая продукция
- EKF Electrotechnica
- Онлайн заказы

Трансформатор ТМГ 630 кВА

Главная \ Силовые трансформаторы \ Трансформаторы масляные серии ТМГ \ Цена и технические характеристики трансформатора ТМГ 630 кВА

Трансформатор масляный ТМГ 630 кВА 10(6)/0,4 кВ

Цена, руб **303323**

Мощность, кВА	630
Номинальное напряжение, кВ	10(6)/0,4
Схемы соединения обмоток	У/Ун-0, Д/Ун-11
Потери холостого хода, кВт	1,0
Потери короткого замыкания, кВт	7,6
Напряжение короткого замыкания, %	5,5
Ток холостого хода, %	0,6
Длина, мм	1482
Ширина, мм	862
Высота, мм	1695
Полная масса, кг	1850

АКЦИЯ!

Снижение цен на всю линейку масляных трансформаторов!!!

← → ↻ ☆ 🟢 🖨 ⋮

8-800 - 700-49-40
(звонки по России бесплатные)

Онлайн ЗАКАЗЫ

ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ГРУППА "РусТранс" [скачать прайс-лист \(.pdf\)](#)



Каталог

- Комплектные трансформаторные подстанции
- Силовые трансформаторы
- Камеры сборные серии КСО
- Панели распределительных щитов ЩО70
- Ячейки ЯКНО, ЯКУ
- Электрощитовое оборудование
- Пункты коммерческого учета ПКУ

Трансформатор ТМ 400 кВА

Главная \ Силовые трансформаторы \ Трансформаторы масляные серии ТМ \ Цена и технические характеристики трансформатора ТМ 400 кВА

Трансформатор масляный ТМ 400 кВА 10(6)/0,4 кВ

Цена, руб **208966**

Казанский завод электротехнического оборудования
8 843 205-35-10
Обратная связь

БКТП (в бетонной оболочке) БКТП (сэндвич-панель) МБКТП КТП Ну Внутрицевые ТП КСО-298 КСО 299 КСО 399
Ру 0,4 кВ КТП 35 кВ

БКТП (в бетонной оболочке) блочная комплектная трансформаторная подстанция

[Цветовой визуализатор](#) [Расчет стоимости](#)

Блочные комплектные трансформаторные подстанции бетонные типа БКТП (далее по тексту – БКТП) мощностью от 100 кВА до 2500 кВА предназначены для приема, преобразования и распределения электрической энергии трехфазного переменного тока частотой 50 Гц на напряжение 6(10) кВ.

[СКАЧАТЬ](#) БКТП каталог КЗЭТО.pdf 5.04 МВ
[СКАЧАТЬ](#) Каталог общей продукции КЗЭТО.pdf 6.58 МВ
[СКАЧАТЬ](#) Референц лист 2009-2017.pdf 334.96 КВ

Тип товара: Электротехническое оборудование

Модель: БКТП бетон 2х630

Фирма производитель: КЗЭТО

Страна производитель: Россия

Краткое описание: Блочная комплектная трансформаторная подстанция в бетонной оболочке

Категория товара: Электроснабжение

Цена: 3 400 000

<https://electroms.ru/>

6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки, выбирается один способ использования называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключая сделку купли продажи объекта, на которую опирается определение рыночной стоимости, средний покупатель предполагает в дальнейшем эксплуатировать объект согласно наилучшему использованию. Поскольку задача оценки рыночной стоимости сводится к прогнозированию наиболее вероятной цены продажи, то мы исходим из того, что объект будет приобретен именно средним покупателем и, следовательно "привязываем" объект к наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Считаем, что наиболее эффективное использование в данном случае настолько очевидно в силу текущего использования и окружающей застройки, что не требует детального анализа.

Определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым выражается лишь мнение, а не обусловленный факт, что представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта.

Учитывая специфику планировочных и конструктивных решений, месторасположение, окружение зданий из состава объекта оценки и транспортную доступность, наилучшее и наиболее эффективное использование определим как использование по прямому назначению.

7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки

Рынок объектов и систем коммунальной инфраструктуры не развит. Данные о продажах таких объектов в результате исследования рынка не выявлены. Во многом это связано с тем, что объекты коммунальной инфраструктуры не привлекательны для частных инвесторов. Этому есть объективные предпосылки. Дело в том, что доходность активов коммунальных организаций ниже текущей стоимости капитала.

Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящего отчета по объективным причинам не применим. Не применим также и доходный подход, т.к. тарифы подлежат государственному регулированию и устанавливаются по затратному принципу, т.е. действующее и законодательно устанавливаемое ценообразование в отрасли не позволяет закладывать в тариф более или менее существенную прибыль. Однако ситуация может измениться при переходе на RAB-регулирование. С другой стороны, затруднительно прогнозировать продолжительность переходного периода.

Таким образом, в рамках настоящего отчета оценка объектов и систем коммунальной инфраструктуры производилась на основе методов затратного подхода к оценке. Считаем, что это вполне оправдано в сложившихся условиях.

7.1 Определение стоимости затратным подходом

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки. Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Использование затратного подхода при оценке основывается на той посылке, что в качестве стоимости оцениваемого объекта могут приняты затраты на его изготовление. При оценке машин в рамках затратного подхода, как правило, используют метод расчета по цене однородного объекта. Расчет стоимости по цене однородного объекта производят с помощью подбора для оцениваемого объекта аналогичного, похожего по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления. Предполагают, что себестоимость изготовления аналогичного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого и формируется под влиянием общих для данных объектов оценки производственных факторов. Поэтому в качестве затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки как нового, принимают цены заводов-изготовителей и официальных дилеров с учетом затрат на доставку до соответствующего региона (места оценки).

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости приобретения или воссоздания аналогичного объекта оценки со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость воспроизводства идентичного (аналогичного) объекта как нового, а далее вычитается накопленный износ (физический, функциональный, внешний (экономический)). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Исходя из цели оценки (предоставление объекта оценки в залог), при определении стоимости замещения (воспроизводства) необходимо учитывать весь круг соответствующих затрат, т.е. не

только стоимость приобретения оборудования, но и транспортные расходы. Транспортные расходы принимаются согласно усредненной статистической информации фирмы «Ко-Инвест» (№72, 2010 год) о затратах на монтажные работы в процентах от отпускной цены предприятия-изготовителя для отдельных групп оборудования.

Таким образом, основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости заключаются в следующем:

- определить стоимость воспроизводства (стоимость замещения) объекта оценки как нового;
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из стоимости воспроизводства (стоимости замещения) объекта оценки как нового и определить остаточную стоимость объекта оценки с учетом износа.

7.1.1 Метод расчета по цене однородного объекта на первичном рынке

Расчет стоимости по цене однородного объекта производят с помощью подбора для оцениваемого объекта аналогичного, похожего по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления. Предполагают, что себестоимость изготовления аналогичного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого и формируется под влиянием общих для данных объектов оценки производственных факторов. Поэтому в качестве затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки как нового, принимают цены заводоизготовителей и официальных дилеров с учетом затрат на доставку до соответствующего региона (места оценки).

Алгоритм применения метода сравнения с идентичным и аналогичным объектом первичного рынка

1. Идентификация и выбор оцениваемых объектов.

На данном этапе Исполнитель провел идентификацию - выделил объекты, которые рассчитывались указанным методом и определил признаки, по которым далее проводил подбор аналогов и сравнение подобранных объектов - аналогов и объекта оценки.

2. Анализ рынка идентичных (аналогичных) объектов и подбор аналогов.

На данном этапе Исполнитель провел анализ состояния и тенденций развития сегмента рынка движимого имущества, к которому относится оцениваемый объект. После чего Исполнитель произвел подбор идентичных или аналогичных объектов по признакам, выделенным на первом этапе. В случаях, где цены на аналоги указываются без НДС, осуществляется их приведение к ценам с НДС (цена предложения умножается на коэффициент 1,2).

3. Определение единицы и элементов сравнения.

На данном этапе Исполнитель выбрал единицу сравнения (штука) и определил элемент сравнения (марка, модель и т.д.).

Данные о розничной цене оцениваемой модели трансформаторной подстанции получены по данным бухгалтерского учета и исходя из анализа затрат по ее приобретению и монтажу. Сопоставление с рыночными данными показало соответствие.

Таблица 7.1.1 Расчет стоимости замещения

№ п/п	Наименование	Обозначение	Артикул	Количество, шт./м	Стоимость, руб.	
					ед.	ВСЕГО
1	Железобетонное изделие "Подстанция"	БКТП	П158-15/1	1	3 000 000	3 000 000
2	Железобетонное изделие "Подстанция"	БКТП	П158-15/2	1	3 000 000	3 000 000
3	Трансформатор силовой 1000кВА, 10/0,4 масляный + 4 зажима	ТМГ21-1000/10-У1	406723330150800	2	1 046 913	2 093 826
4	Ящик с понижающим трансформатором ЯТП 0,25 220/36В IP31 двумя автоматами	УКПР-0,25	ОС 0000002231	1	2 291	2 291
5	Ящик с понижающим трансформатором ЯТП-220/36/0,25 IP30с автоматами	ЯТП220/36	МТТ12-036-0250	1	3 645	3 645
6	Эл. счетчик	Ртутный 230А RT-03 PQRSIGDN	32775	4	10 397	41 587
7	Кабель силовой 10 кВ	ААБл-10-3х70	130328505811	16	1 111	17 783
8	Кабель силовой 10 кВ	3хАПвП-1х240/50-10	11ж1с3140008к01	4	2 189	8 757
9	Кабель силовой 1кВ	АВВГ-1-4х240	Эк0 00025919	60	1 718	103 087
10	Кабель силовой 3х25 мм2	ВВГнг(А)-LS	449900001	10	990	9 900
11	Кабель силовой 4х4мм2	ВВГнг(А)-LS	456200001	10	200	1 999
12	Кабель силовой 3х1,5мм2	ВВГнг(А)-LS	8382	50	56	2 807
13	Кабель силовой 2х2,5мм2	ВВГнг(А)-LS	ТХМ00136967	20	62	1 248
14	Печь электрическая 220В, 1кВт	ПЭТ-4	31515001	2	1 298	2 597
15	Датчик температуры	ДТКБ-48	5580312	1	1 833	1 833
16	Светильник, пластиковая решетка, белый	ПСХ-60	С000002	8	209	1 669
17	Выключатель накладной, одноклавишный , белый	РОГА16051	45101	4	156	623
18	Розетка накладная двухполюсная, с заземлением	ВЕРРА10009	РОУ31-16	4	52	208
19	Коробка трехрожковая	КТА20	1188	9	1 032	9 291
ИТОГО:						8 303 149

Исходя из данных представленных в анализе рынка (см. снимки отображаемых интнет-страниц в разделе анализа рынка), цена ТП составляет 8 303 000 руб.

Соответственно была рассчитана стоимость замещения (без учета износа) оцениваемой подстанции по цене однородного объекта на первичном рынке.

7.1.2 Расчет физического износа

В теории и практике оценочной деятельности термин «износ» употребляется как в экономическом, так и техническом смысле.

В техническом смысле под термином «износ» понимают частичную или полную утрату машинами своих первоначальных потребительских свойств. При этом характеризуется техническое состояние объекта оценки.

В экономическом понимании термин «износ» рассматривают как обесценивание или устаревание, характеризующее потерю с течением времени первоначальной или восстановительной стоимости объекта оценки в связи с уменьшением его полезности, вызванным техническими и экономическими причинами: эксплуатацией, длительным хранением, научно-техническим прогрессом, экономической ситуацией.

Причины износа могут относиться к самому объекту оценки или находиться в его ближайшем окружении, т.е. аналогах или технологической цепочке, в которую он включен, а также в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту оценки.

Таким образом, износ в экономическом смысле означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации. Потеря стоимости может происходить по разным причинам. Если стоимость снизилась вследствие старения объекта и частичной потери его работоспособности, то говорят о физическом износе. Если стоимость понизилась от того, что объект потерял конкурентоспособность на рынке в сравнении с другими аналогичными объектами и стал пользоваться меньшим спросом, то говорят о моральном износе. Развиваются оба вида износа независимо друг от друга. Это означает, что совершенно новое изделие может потерять стоимость до начала своего применения по причине морального устаревания. Еще при расчете полной восстановительной стоимости прямым сравнением с аналогом в цену аналога вносят такие корректировки, которые тем или иным образом учитывают моральный износ.

В экономическом понимании в зависимости от причины, вызвавшей обесценивание машин, различают три типа износа: физический, функциональный и экономический (внешний). При этом предметом определения являются не только перечисленные частные виды обесценивания (износа), но и **накопленный (суммарный) износ** или обесценивание, т.е. суммарные потери стоимости объекта.

Физический износ объекта – это потеря стоимости объекта за счет ухудшения технико-экономических параметров, обусловленного их изнашиванием в процессе эксплуатации и хранения, а также под влиянием природных воздействий. Под физическим износом понимается такая потеря стоимости, которая вызвана снижением работоспособности объекта в результате как естественного физического старения и изнашивания элементов конструкции за время эксплуатации, так и влияния внешних неблагоприятных факторов (аварий, ударов, перегрузок и других эксплуатационных дефектов), последствия которых устранялись ремонтами.

Функциональный износ объекта – это потеря стоимости объекта, вызванная появлением новых более совершенных изделий и технологий. Он возникает из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному объекту. Считаем, что у объекта оценки данный вид износа отсутствует.

Экономический (внешний) износ имущества – износ объекта в результате изменения экономической ситуации на рынке, т.е. потеря стоимости, вызванная общеэкономическими или внутриотраслевыми изменениями. Считаем, что у объекта оценки данный вид износа отсутствует.

Определение физического износа

Расчет физического износа объекта оценки производится несколькими методиками:

- нормативным (бухгалтерским) методом;
- методом экспертизы состояния.

Затем проводится согласование полученных результатов.

Расчет физического износа нормативным (бухгалтерским) методом.

Расчет физического износа объекта оценки произведем нормативным (бухгалтерским) методом, который основывается на использовании Постановления Правительства РФ от 01.01.2002 №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Расчет физического износа с учетом возраста объекта с начала эксплуатации проводим по формуле:

$$I_{\phi} = T_{\phi} / T_{н}, \text{ где}$$

T_{ϕ} – фактический возраст объекта на дату оценки, лет;

$T_{н}$ – полезный срок использования, лет.

В том случае, если нормативный срок службы объекта истек или его возраст не установлен, то для расчета физического износа используется метод экспертизы состояния. Этот метод предусматривает привлечение специалистов для определения физического состояния имущества в соответствии с оценочной шкалой.

В отдельных случаях расчетная величина износа по нормативному методу не соответствует реальному техническому состоянию объекта оценки. В этом случае также осуществляется корректировка расчетной величины износа на основе метода экспертизы состояния.

Расчет физического износа методом экспертизы состояния.

Этот метод предусматривает привлечение специалистов для определения физического состояния машин в соответствии с оценочной шкалой. Для обеспечения единого подхода к оценке технического состояния объекта различными экспертами и снижения влияния субъективности, рекомендовано использовать для контроля оценки состояния (износа) осматриваемого объекта соответствующую таблицу. Так, в таблице 7.1.2 представлена шкала экспертных оценок для определения процента износа при обследовании физического состояния («А.П. Ковалев. «Оценка стоимости активной части основных фондов, учебно-методическое пособие», Москва, Финстатинформ, 1997, стр.99, табл. 13).

Таблица 7.1.2. Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование (машина) в отличном состоянии	0 – 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование (машина), бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6 – 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование (машина), полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16 – 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование (машина), требующее некоторого ремонта или замены отдельных/мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	36 – 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование (машина), в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта, замены главных частей, таких как моторы, детали, или ремонта других ответственных элементов и узлов	61 – 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование (машина), требующее капитального ремонта, замены базовых составляющих, узлов	81 – 90

Таблица 7.1.2. Продолжение

Негодное к применению или лом	Оборудование (машина), в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5 – 100
-------------------------------	---	------------

Величина физического износа, определенного по нормативному (бухгалтерскому) методу, и физического износа, определенного в соответствии со шкалой экспертных оценок, приведены в таблице 7.1.4. В том случае, когда хронологический возраст объекта значительно превысил нормативный срок эксплуатации и достоверно определить оставшийся срок службы объекта затруднительно или объект оценки находится в хорошем состоянии, итоговая величина физического износа принимается равной величине по методу экспертизы состояния.

Расчет физического износа методом модернизированного срока службы

(источник - <http://www.collateral.ru/files/statya3.pdf>)

В рамках данного отчета был использован также метод расчета физического износа, известный как модифицированный метод сроков жизни для расчета износа оборудования, авторы: Мышанов А.И., Рослов В.Ю.

Наиболее объективными и приближенными к рынку методами расчета износа являются статистические методы, основанные на применении корреляционных моделей зависимости стоимости оборудования от года изготовления или хронологического возраста.

Результаты обработки статистических данных, выполненные в работе, представлены на рис.1. В безразмерных координатах $C/C_0 = (1-I)$ и $(T_{xp}/T_{сс})$ цены предложений к продаже объектов, относящихся к разным сегментам рынка группируются в единую обобщенную зависимость. С достаточно высокой степенью достоверности, $R^2 = 0,83$ обобщенную зависимость можно аппроксимировать экспоненциальным трендом:

$$I = 1 - e^{-1,6 \times (T_{xp} / T_{сс})}, \text{ где}$$

I – накопленный износ;

T_{xp} – хронологический возраст;

$T_{сс}$ – срок службы объекта.

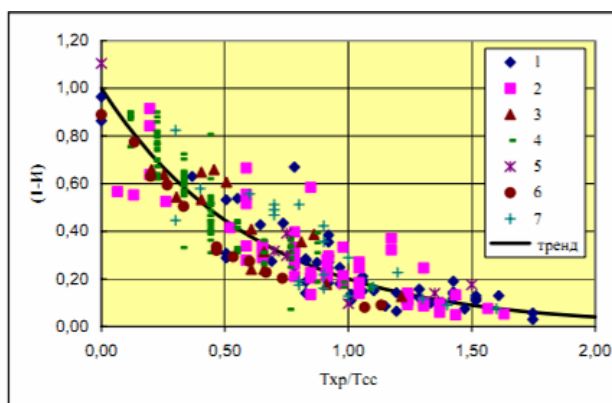


Рис. 1. Обобщенная зависимость обесценивания оборудования с возрастом.

В том случае, когда хронологический возраст объекта значительно превысил нормативный срок эксплуатации и достоверно определить оставшийся срок службы объекта затруднительно или объект оценки находится в хорошем состоянии, итоговая величина физического износа принимается равной величине по методу экспертизы состояния.

Также при проведении затратного подхода при оценке объектов машин и оборудования следует учитывать скидку при переходе на вторичный рынок. Данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу. Данная скидка распространяется

на каждый объект один раз. Её экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновение скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т.д.).

Скидка «при переходе на вторичный рынок» принята на основе «Справочника оценщика машин и оборудования» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», изд. 1, стр. 47, 2015 г, табл. 2.1.1) для узкоспециализированного оборудования составили 15%, для серийного оборудования широкого применения составили 12% от стоимости нового оборудования.

Таблица 7.1.3 Расчет физического износа в результате естественного старения и определение фактического износа в соответствии с результатами осмотра

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Нормативный срок эксплуатации (полезный срок использования), лет	Возраст хронологический, лет	Величина износа по нормативному (бухгалтерскому) методу	Величина износа по методу модерни- зированного срока службы	Величина износа с учетом экспертизы состояния
1	2КТП-БМ с двумя трансформаторами	2014	23	5,0	22%	29,7%	25,0%

Примечание

Срок службы КТП определен по «ШНА» код 40701, норма 4,4%. $23=100\%/4,4\%$

7.1.3 Итоговый расчет по затратному подходу

Таблица 7.2.3 Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу

Наименование	Стоимость базовой модели, руб.	Скидка при переходе на вторичный рынок, %	Стоимость воспроизводства (стоимость замещения) объекта как нового, руб.	Физический износ	Внешний (экономический) износ	Накопленный износ	Стоимость по затратному подходу (округленно), руб.
Трансформаторная подстанция с двумя трансформаторами мощностью по 1000 кВА на напряжение 10/0,4кВ	8 303 149	12%	7 306 771	25%	0%	25%	5 480 000

7.2 Согласование результатов

Согласование – получение итоговой оценки объекта на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки. Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как:

- соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемого имущества и т.п.;
- точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации.

На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением двух различных подходов.

Объект оценки по действующему законодательству является элементом единого производственно-технологического комплекса. Собственник единого технологического комплекса субъекта естественной монополии обязан сохранять целостность системы коммунальной инфраструктуры и поддерживать ее в состоянии, позволяющем выполнять договора поставки и обеспечивать доступность производимого и (или) реализуемого товара (работ, услуг) для потребителей.

В этой связи оценка отдельно взятого элемента единого имущественного комплекса не вполне правомерна, т.к. способность такого объекта функционировать самостоятельно от комплекса в целом вызывает определенные сомнения.

Поэтому в данном случае рыночная стоимость того или иного объекта представляет собой денежное выражение вклада этого объекта как элемента в стоимость объекта оценки, т.е. единого производственно-технологического комплекса.

Такое положение в очередной раз объясняет, почему в рамках настоящего отчета не применим сравнительный подход к оценке. С одной стороны, те или иные элементы целостной системы ограничены в самостоятельном обороте. С другой стороны, тяжело себе представить, что существует два идентичных производственно-технологических комплексов.

Учитывая характер и тип оцениваемого объекта, результат по затратному подходу принимается как достоверный и отражающий рыночную стоимость.

***Рыночная стоимость объекта оценки
округленно составляет:
5 480 000 (пять миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей.***

8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

8.1 Источники информации об объекте оценки

Оценщик при проведении оценки использовал следующие документы, предоставленные Заказчиком:

1. Инвентаризационная опись конкурсного управляющего.

8.2 Используемая информация

Объект оценки осмотрен оценщиком лично. При проведении оценки оценщик использовал полученные от заказчика технические параметры и характеристики оцениваемого имущества. В случае отсутствия таковых производились собственные замеры, но с точностью достаточной для целей настоящего отчета.

Анализ рынка был проведен преимущественно на основе открытых источников в сети Интернет. Информация по объектам-аналогам, использованным при проведении оценки, соответствующие ссылки на адреса страниц и копии распечаток (так называемые скриншоты, т.е. снимки экранов) приведены в разделах отчета, в которых непосредственно применялись.

Иные использованные информационно-аналитические материалы, нормативная и методическая литература представлены в расчетных таблицах и тексте отчета также в тех его частях, где непосредственно применяются. Из наиболее важных следует указать «Справочник оценщика недвижимости» 2014-2016 г.г., Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.

9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

В рамках настоящей оценки под допущениями понимается то, что изначально принимается за истину и не требует проверки. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Ограничительные условия – это пределы применения полученного результата. Принятые допущения непосредственно влияют на ограничения, поэтому данные формулировки приводятся в комплексе.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями (принятые допущения при оценке объекта, ограничения и пределы применения полученного результата, общие условия о применении полученного результата):

1. Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных заказчиком. Проверка правового положения объекта не проводилась. При оценке оценщики исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).

2. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

3. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.

5. При проведении оценки оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

7. Обмерные работы оценщиком не выполнялись. При расчетах площадей и объемов использована техническая документация, предоставленная заказчиком.

8. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

9. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

11. Относительно косвенных налогов (НДС и т.п.). Поскольку, «Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и без учета каких-либо сопутствующих налогов» (Стандарт № 1 «Международных стандартов оценки» п.п. 3.3), оценщик не обязан выделять налог на добавленную стоимость (или какие-либо другие налоги и начисления) в определенной стоимости объекта оценки. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества (окончательной ценой сделки), то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).

12. Исполнитель провел анализ рынка в регионе расположения объектов недвижимого имущества, а также проинтервьюировал представителей риэлтерских и консалтинговых агентств. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес, наличие коммуникаций) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах и в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем производились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов на предмет уточнения характеристик подобранных объектов-аналогов. При определении стоимости оцениваемых объектов, а также в Отчете Исполнитель использовал уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

10. Применяемые стандарты оценки

Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки:

- ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297;
- ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298;
- ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299;
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611;
- ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №328.

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, осуществивший оценку в рамках настоящего отчета, идентичны федеральным стандартам оценки.

11. Декларация качества оценки

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

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

3. Вознаграждение оценщика и юридического лица, с которым он заключил трудовой договор, не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

4. Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

5. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.