



АДМИНИСТРАЦИЯ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЛОБНЯ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 04.02.2026 № 94-ПА

городской округ Лобня

Об установлении рыночной стоимости годовой арендной платы за одно место на опорах наружного освещения, находящихся в собственности городского округа Лобня Московской области, для размещения кабельных линий и (или) объектов связи на территории городского округа Лобня Московской области

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Решением Совета депутатов городского округа Лобня Московской области от 27.08.2024 № 112/60 «О порядке использования опор наружного освещения, находящихся в собственности городского округа Лобня Московской области, для размещения кабельных линий и (или) объектов связи на территории городского округа Лобня Московской области», отчетом об оценке рыночной стоимости арендной платы за одно место на опорах наружного освещения от 13.01.2026 № 3-2026/1-6 ООО «АВЕКСКОМ», Администрация городского округа Лобня Московской области,

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Установить рыночную стоимость годовой арендной платы в год за одно место на опорах наружного освещения (далее-опора), находящихся в собственности городского округа Лобня Московской области, для размещения кабельных линий и (или) объектов связи на территории городского округа Лобня Московской области в размере 4200 (четыре тысячи двести) рублей 00 копеек рублей, без учета налога на добавленную стоимость и иных обязательных платежей в бюджеты всех уровней бюджетной системы Российской Федерации.

2. Разместить настоящее Постановление на официальном сайте городского округа Лобня Московской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет [www.lobnja.ru](http://www.lobnja.ru).

3. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на Председателя Комитета по управлению имуществом Администрации городского округа Лобня.

Глава городского округа



А.В. Кротова

*Сопроводительное письмо к отчету № 3-2026/1-6  
об оценке рыночной стоимости размера арендной платы за использование движимого имущества:  
одно место на опорах наружного освещения для размещения кабельных линий и (или) объектов связи,  
местоположение: городской округ Лобня Московской области, право собственности городской  
округ Лобня Московской области, оценке подлежит право аренды (временного владения  
(пользования)), без учета НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов*

Объект оценки: объект движимого имущества: одно место на опорах наружного освещения для размещения кабельных линий и (или) объектов связи, местоположение: городской округ Лобня Московской области, право собственности городской округ Лобня Московской области, оценке подлежит право аренды (временного владения (пользования)), без учета НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов

Задачи и цель оценки: определение рыночной стоимости размера арендной платы, для целей обоснования рыночной стоимости годовой арендной платы на 2026 год за одно место на опорах наружного освещения (далее-опора), находящихся в собственности городского округа Лобня Московской области, для размещения кабельных линий и (или) объектов связи на территории городского округа Лобня Московской области при принятии Постановления в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Вид стоимости: рыночная

Дата оценки: 13.01.2026 г.

Дата составления отчета: 13.01.2026 г.

Основание для проведения оценки: Муниципальный контракт 175438-25 от 16.09.2025 г.

Заказчик оценки: Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Лобня Московской области

#### *Итоговая стоимость объекта оценки*

Итоговая стоимость объекта оценки – рыночная стоимость размера арендной платы за использование движимого имущества: одно место на опорах наружного освещения для размещения кабельных линий и (или) объектов связи, местоположение: городской округ Лобня Московской области, право собственности городской округ Лобня Московской области, оценке подлежит право аренды (временного владения (пользования)), без учета НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов, по состоянию на дату оценки составляет:

наименование объекта движимого имущества	рыночная стоимость арендной платы в год за одно место на опорах, округленно, без учета НДС (22%)	рыночная стоимость арендной платы в месяц за одно место на опорах, без учета НДС (22%)
одно место на опорах наружного освещения для размещения кабельных линий и (или) объектов связи	4 200,00	350,00

13.01.2026 г.

*Оценщик*

*Генеральный директор ООО «АВЕКСКОМ»*

*Иванова О. Е./*

*Иванова О. Е./*



***Отчет  
об оценке рыночной стоимости размера арендной платы за использование  
движимого имущества: одно место на опорах наружного освещения для  
размещения кабельных линий и (или) объектов связи, местоположение:  
городской округ Лобня Московской области, право собственности городской  
округ Лобня Московской области, оценка подлежит право аренды  
(временного владения (пользования)), без учета НДС (22%), без учета  
эксплуатационных расходов***

Порядковый номер отчета – 3-2026/1-6

Дата составления отчета – 13.01.2026 г.

Заказчик - Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Лобня  
Московской области

г. Санкт-Петербург  
2026 год

## Содержание

<b>Содержание .....</b>	<b>3</b>
1. Сведения в соответствии с требованиями п. 7 пп. 1-3 ФСО VI.....	4
2. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения .....	5
3. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке .....	6
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке .....	7
5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика .....	8
6. Описание объекта оценки .....	8
6.1. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки	8
6.2. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	9
7. Анализ рынка объекта оценки .....	9
8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	10
8.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	10
8.2. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты	15
8.3. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки	18
9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.....	18
10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и данных с указанием источников их получения	19
11. Приложения.....	19

## 1. Сведения в соответствии с требованиями п. 7 пп. 1-3 ФСО VI

Порядковый номер отчета – 3-2026/1-6

Дата составления отчета – 13.01.2026 г.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки – Муниципальный контракт 175438-25 от 16.09.2025 г.

Информация, содержащаяся в задании на оценку

Объект оценки	объект движимого имущества: одно место на опорах наружного освещения для размещения кабельных линий и (или) объектов связи, местоположение: городской округ Лобня Московской области, право собственности городской округ Лобня Московской области, оценке подлежит право аренды (временного владения (пользования)), без учета НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов
Права на объект оценки	право собственности, субъект права городской округ Лобня Московской области
Описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений	оценке подлежит право аренды (временного владения (пользования)), ограничения (обременения) – на право собственности не зарегистрированы, данные об обременениях (ограничениях) прав на оцениваемое право аренды (временного владения (пользования)) не предоставлены, оценка выполняется из допущения, что таковые отсутствуют
Задачи проведения оценки	определение рыночной стоимости размера арендной платы
Цель оценки	для целей обоснования рыночной стоимости годовой арендной платы на 2026 год за одно место на опорах наружного освещения (далее-опора), находящихся в собственности городского округа Лобня Московской области, для размещения кабельных линий и (или) объектов связи на территории городского округа Лобня Московской области при принятии Постановления в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	рыночная
Предпосылки стоимости	определяется рыночная стоимость предпосылки стоимости: предполагается сделка с объектом оценки; участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); дата оценки - 13.01.2026 предполагаемым использованием объекта может быть текущее использование характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях
Дата оценки	13.01.2026
Специальные допущения	рыночная стоимость определяется без учета НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов
Иные существенные допущения	не выявлены
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	оценка произведена исключительно для целей, указанных в задании на оценку (для целей обоснования рыночной стоимости годовой арендной платы на 2026 год за одно место на опорах наружного освещения (далее-опора), находящихся в

	собственности городского округа Лобня Московской области, для размещения кабельных линий и (или) объектов связи на территории городского округа Лобня Московской области при принятии Постановления в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"), использование результатов оценки в иных целях недопустимо; ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки допускаются по усмотрению заказчика, а также в случаях установленных законодательством РФ
Указание на форму составления отчета об оценке	на бумажном носителе и в форме электронного документа
Дополнительная информация в соответствии с п. 3 ФСО IV	состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки: перечень документов и материалов, содержащих информацию, которая соответствует известным заказчику фактам: данные из задания на оценку существенная информация, содержащая информацию, которая соответствует известным заказчику фактам: характеристики оцениваемых опор: стандартные силовые ж/б опоры, используемые на территории города, индивидуальные характеристики отсутствуют, не учитываются при определении стоимости состояние хорошее - объекты, находящиеся в эксплуатации, соответствует установленным требованиям, выполняют все свои функции без каких-либо дефектов, возможны незначительные внешние дефекты, не влияющие на исправность и работоспособность заказчик оценки, подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика (письмо-представление) сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) - нет данных форма представления итоговой стоимости - итоговая величина стоимости объекта оценки выражается в рублях в виде единого числа за 1 опору в месяц и год

## 2. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку:

- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Использование отчета возможно исключительно для целей, указанных в соответствующих его разделах.
- Результаты оценки являются действительными на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.
- В процессе подготовки отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком.
- Расчеты выполнены на основе копий документов, представленных Заказчиком оценки, а также исследований рынка услуг, проведенных Оценщиком.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции

Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.

- Предоставленные Заказчиком правоустанавливающие документы на объекты оценки содержат все надлежащие технические характеристики по объекту оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несёт ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- Оценщик гарантирует сохранять конфиденциальность информации, полученной в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личными непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами Оценщика.
- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитываются при оценке
- Ограничения (обременения) – на право собственности не зарегистрированы, данные об обременениях (ограничениях) прав на оцениваемое право аренды (временного владения (пользования)) не предоставлены, оценка выполняется из допущения, что таковые отсутствуют
- Специальные допущения - рыночная стоимость определяется без учета НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов
- Иные существенные допущения - не выявлены

### **3. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке**

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции
- федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
- федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
- федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200

- федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
- федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
- федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО»
- Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России – по состоянию на дату составления отчета отсутствуют.

#### 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Заказчик:	
Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Лобня Московской области	Полное наименование - Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Лобня Московской области Сокращенное наименование: Горкомимущество Место нахождения, адрес: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 21 ОГРН 1025003081465 от 24.05.2000 ИИН 5025003370 КПП 502501001
Оценщик, подписавший отчет об оценке	
Иванова Ольга Евгеньевна	Иванова Ольга Евгеньевна Оценщик (НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия", Диплом ПП-1 № 493331 от 27.05.2011 г.) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: №039128-2 от 19.06.2024 Трудовой договор №2 от 07.02.2013 Почтовый адрес: г. Санкт-Петербург, Комендантский пр., д. 18, кв. 56 Электронный адрес: olganew@list.ru Контактный тел. 8-911-751-77-28 ИИН 100119090597, СНИЛС 106-537-096-47 Страховой полис №9 к договору №433-191-289192/25 от 12.12.2025 г. СПАО «ИНГОССТРАХ», срок действия договора с 01.01.2026 по 31.12.2027 страховая сумма 10 000 000 руб. Член Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» наименование до 17.02.2017; Саморегулируемая организация Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (Сокращенное наименование Ассоциации: СРО Ассоциация оценщиков «СПО») после 17.02.2017. Место нахождения партнерства 190000, Санкт-Петербург, пер. Грибцова, д. 5, офис 101, реестровый №0512
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
ООО «АВЕКСКОМ»	Общество с ограниченной ответственностью «АВЕКСКОМ» ИИН/КПП 7811540225/781401001 ОГРН 1137847000620 от 09.01.2013

	<p>Адрес: 197372, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Озеро Долгое, пр-кт Комендантский, д. 18 литер А, кв. 56, тел. 8-812-946-58-21, электронная почта info@avexcom.ru</p> <p>Данные об обязательном страховании ответственности юридических лиц при осуществлении оценочной деятельности - СПАО «ИНГОССТРАХ», СПАО «ИНГОССТРАХ», договор № 433-191-154994/25 от 06.08.2025 г. Страховая сумма 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей. Срок действия договора с «05» августа 2025 года по «04» августа 2026 года страховая сумма 10 000 000 руб.</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Не привлекались	-

## 5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату оценки редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении 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 и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки отсутствует

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

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также гарантируется соблюдение иных случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 6. Описание объекта оценки

### 6.1. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки<sup>1</sup>

Объект оценки - объект движимого имущества: одно место на опорах наружного освещения для размещения кабельных линий и (или) объектов связи, местоположение: городской округ Лобня Московской области, право собственности городской округ Лобня Московской области, оценке подлежит право аренды (временного владения (пользования)), без учета НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов

<sup>1</sup> Существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки принята на основании документов, предоставленных заказчиком, состояние, а также данные, неуказанные в документах, установлены оценщиком в процессе осмотра, или по данным заказчика, или исходя из принятых допущений (соответствующая информация указана в задании на оценку).

права на объект оценки:	право собственности на объект оценки, субъект права: городской округ Лобня Московской области
обременения (ограничения прав) прав:	на право собственности не зарегистрированы, данные об обременениях (ограничениях) прав на оцениваемое право аренды (временного владения (пользования)) не предоставлены, оценка выполняется из допущения, что таковые отсутствуют
реквизиты юридического лица (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	-
местоположение объекта оценки:	городской округ Лобня Московской области
период приобретения	нет данных
индивидуальные характеристики объекта оценки	стандартные силовые ж/б опоры, используемые на территории города, индивидуальные характеристики отсутствуют, не учитываются при определении стоимости
общее состояние	хорошее - объекты, находящиеся в эксплуатации, соответствует установленным требованиям, выполняют все свои функции без каких-либо дефектов, возможны незначительные внешние дефекты, не влияющие на исправность и работоспособность
фактическое использование объекта оценки	на дату оценки используется по назначению (в качестве опор наружного освещения)
балансовая стоимость	данные заказчиком не представлены
перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	данные из задания на оценку

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

Не выявлены

## 7. Анализ рынка объекта оценки

*Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки – влияние внешних факторов не выявлено.*

### *Анализ рынка аренды аналогичных объектов*

По состоянию на дату оценки, на рынке аренды предложения по аналогичным объектам в Московской обл. отсутствуют.

### *Анализ рынка продажи аналогичных объектов*

Рынок продажи аналогичных объектов характеризуется предложениями по продаже новых аналогичных объектов. В Московской области цены предложений находятся в диапазоне 27 566 – 215 595 за шт.<sup>2</sup> в зависимости от индивидуальных характеристик. Вторичный рынок не представлен подобными объектами.

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

Индивидуальные характеристики объектов. Стоимость арендной платы в данном случае, зависит от типа, индивидуальных характеристик. Диапазон влияния не ограничен.

Величина обесценения (износа, устаревания) учитывает уменьшение стоимости арендной платы за аналогичные объекты с ухудшением общего состояния, несоответствия современным аналогам, а также других (внешних) факторов, влияющих на стоимость. Диапазон влияния фактора

<sup>2</sup> По данным компаний, занимающихся продажей аналогичных объектов, информация принята по данным, размещенным на ресурсах <https://www.opisvet.ru/section/opory-osveshcheniya/>, <https://ksosvet.ru/catalog/naruzhnoe-osveshchenie/opory/ogs/>, <https://agrisovgaz.ru/produktsiya-i-uslugi/dorozhnye-metallokonstrukcii/opory-osvesheniya/>

Ставки капитализации по аналогичным объектам учитывают приемлемый уровень дохода (отдачи) на вложенный капитал и его возмещение, учитывает риски, связанные с получением денежных потоков. Диапазон от 7,9 – 27,5% в год.

Условия договора аренды, в данном случае учитывает в составе арендной ставке наличие/отсутствие стоимость расходов на содержание. Стоимость расходов на содержание индивидуальна и зависит от состава и типа расходов.

*Основные выводы относительно рынка*

Объект оценки - объект движимого имущества: одно место на опорах наружного освещения для размещения кабельных линий и (или) объектов связи, местоположение: городской округ Лобня Московской области, право собственности городской округ Лобня Московской области, оценке подлежит право аренды (временного владения (пользования)), без учета НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов.

Как показывает анализ, рынок аренды аналогичных объектов является неразвитым, в Московской обл. предложения по аренде аналогичных объектов отсутствует. На данном этапе нет возможности сделать вывод о предполагаемой стоимости объекта оценки.

## **8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке**

### **8.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов**

В соответствии с ФСО V/2022 п. 1 при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

Рассмотрение возможности применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов с учетом специфики объекта оценки, цели оценки, вида стоимости, достаточности и достоверности исходной информации, допущений и ограничений оценки (ФСО V/2022 п. 2):

Задачи и цель - определение рыночной стоимости размера арендной платы, для целей обоснования рыночной стоимости годовой арендной платы на 2026 год за одно место на опорах наружного освещения (далее-опора), находящихся в собственности городского округа Лобня Московской области, для размещения кабельных линий и (или) объектов связи на территории городского округа Лобня Московской области при принятии Постановления в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Объект оценки объект движимого имущества объект движимого имущества: одно место на опорах наружного освещения для размещения кабельных линий и (или) объектов связи, местоположение: городской округ Лобня Московской области, право собственности городской округ Лобня Московской области, оценке подлежит право аренды (временного владения (пользования)), без учета НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов

*Сравнительный подход*

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 (ФСО V/2022 п. 4).

Возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, объем и качество информации о сделках<sup>3</sup> (предложениях)<sup>4</sup> с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

<sup>3</sup> В соответствии с ФСО V/2022 п.6 методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений - цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. / ФСО I/2022 п.8.). 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.

<sup>4</sup> Здесь и далее рассматривается возможность использования, в т. ч. цен предложений

активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок (предложений) с аналогами осуществляется на рынке) - рынок аренды аналогичных объектов, отсутствует

доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами) – по состоянию на дату оценки информация о сделках/предложениях является недоступной, рынок аренды аналогичных объектов отсутствует

актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки (предложения) с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени) – рыночная информация отсутствует, рынок аренды аналогичных объектов отсутствует

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) – данные о сделках и предложений по аренде аналогичных объектов отсутствуют, что позволяет сделать вывод о том, что определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода не позволяет обеспечить приемлемый уровень точности и достоверности полученного результата, и может привести к искажению итогового результата

Таким образом, применение сравнительного подхода является невозможным и нецелесообразным.

#### Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (ФСО V/2022 п. 11).

#### Возможность и целесообразность применения доходного подхода:

способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка) – для определения рыночной стоимости арендной платы в рамках доходного подхода используются методы капитализации дохода, включающие определение рыночной стоимости объекта оценки и последующий расчет рыночной стоимости арендной платы через коэффициент капитализации, отражающий уровень дохода, и метод остатка, основанный на определении доходов от бизнеса арендатора объекта оценки, теоретически возможно применения обоих методов, отражающих доходы объекта оценки

степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) – метод остатка требует большого количества допущений и достоверной информации о финансовых потоках бизнеса аналогичных объектов; отсутствие подобной информации, а также необходимость использования большого количества допущений (приводящих к существенному нарастанию суммарной погрешности) позволяет сделать вывод о том, что определение рыночной стоимости арендной платы методом остатка не позволяет обеспечить приемлемый уровень точности и достоверности полученного результата; применение методов капитализации дохода, может применяться, с учетом ограничения рынка аренды по аналогичным объектам, несомненным достоинством метода капитализации является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций, в данном случае обеспечивает необходимую точность и может применяться, учитывая наличие возможности определения рыночной стоимости объекта оценки и последующего определения рыночной стоимости арендной платы через коэффициент капитализации (с учетом наличия рыночной (аналитической) информации), отражающий уровень дохода

Таким образом, применение доходного подхода является, возможным и целесообразным.

#### Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (ФСО V/2022 п. 24).

#### Возможность и целесообразность применения затратного подхода:

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) - затратный подход моделирует создание объекта с полным пакетом прав на него, то есть, владения, пользования и распоряжения, в рассматриваемом случае оценивается право аренды, предполагающее только право пользования, следовательно, затратный подход в чистом виде не может быть использован для определения рыночной стоимости арендной платы

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 соответствии с вышеизложенным применение доходного подхода является возможным и целесообразным, данных, необходимых для применения доходного подхода методом капитализации достаточно, таким образом применение затратного подхода является нецелесообразным

Таким образом, применение затратного подхода является, невозможным и не целесообразным.

*Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (ФСО V/2022 п. 2). В данном случае, с учетом вышеизложенного, для определения рыночной стоимости арендной платы применялся доходный подход, метод прямой капитализации, что приведёт к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации (наличие возможности определения рыночной стоимости объекта оценки и последующий расчет рыночной стоимости арендной платы через коэффициент капитализации, отражающий уровень дохода)*

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

Если известны величина чистого дохода  $D$  (чистый доход (за вычетом всех возможных расходов, в том числе операционных и потерь от недогрузки в год) и коэффициент капитализации  $K$ , то определить стоимость объекта  $C$  определяется по формуле:

$$C = D/K$$

Капитализация – это пересчет потока будущих доходов в сумму текущей стоимости объекта. Коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода от объекта к его стоимости. По величине он выбирается таким, чтобы обеспечить инвестору приемлемый уровень дохода (отдачи) на вложенный капитал и его возмещение, учитывает риски, связанные с получением денежных потоков.

В свою очередь  $D$  представляет собой ПВД (потенциальный валовый доход) за вычетом всех возможных расходов, в том числе операционных и потерь от недогрузки (недосборов арендной платы).

Рыночная стоимость арендной платы определяется за объект определяется без учета НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов, цель оценки для целей обоснования рыночной стоимости годовой арендной платы на 2026 год за одно место на опорах наружного освещения (далее-опора), находящихся в собственности городского округа Лобня Московской области, для размещения кабельных линий и (или) объектов связи на территории городского округа Лобня Московской области при принятии Постановления в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", тогда вышеприведённая формула примет вид:

$$A_{ст} = (C * K/1,22)$$

$A_{ст}$  – арендная плата в год, при этом арендная плата не включает в себя налоги, подлежащие оплате, при получении дохода от передачи имущества в аренду (НДС);

$C$  - рыночная стоимость объекта оценки, определяемая в рамках действующего законодательства;

$K$  - коэффициент капитализации

Потери от недогрузки не учитываются, исходя из логики, что объект будет передан 1 арендатору на длительный срок.

Рассмотрение возможности применения всех подходов к оценке в части определения рыночной стоимости объекта оценки

Сравнительный подход

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 (ФСО V/2022 п. 4)

Возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, объем и качество информации о сделках (предложениях) с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок (предложений) с аналогами осуществляется на рынке) - рынок продажи аналогичных объектов характеризуется предложениями по продаже новых аналогичных объектов, вторичный рынок не представлен подобными объектами

доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами) – по состоянию на дату оценки информация о сделках/предложениях является недоступной, рынок продажи аналогичных объектов характеризуется предложениями по продаже новых аналогичных объектов, вторичный рынок не представлен подобными объектами

актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки (предложения) с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени) – рыночная информация отсутствует, рынок продажи аналогичных объектов характеризуется предложениями по продаже новых аналогичных объектов, вторичный рынок не представлен подобными объектами

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) – данные о сделках и предложений по продаже аналогичных объектов на вторичном рынке, отсутствуют, что позволяет сделать вывод о том, что определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода не позволяет обеспечить приемлемый уровень точности и достоверности полученного результата, и может привести к искажению итогового результата

Таким образом, применение сравнительного подхода является невозможным и не целесообразным.

#### Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (ФСО V/2022 п. 11).

#### Возможность и целесообразность применения доходного подхода:

способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка) - объект оценки, теоретически, способен генерировать потоки доходов (например, сдача в аренду или функционирование составе бизнеса) - объект оценки, теоретически, способен генерировать потоки доходов (например, сдача в аренду или функционирование составе бизнеса)

степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) – рассматривая потоки доходов от функционирования бизнеса, степень неопределенности будущих доходов, по мнению оценщика, высокая, использование методов доходного подхода требует большого количества допущений, а также достоверной информации о финансовых потоках аналогичных объектов; отсутствие полноты и достоверности исходной информации в части сумм и сроков поступлений будущих доходов от функционирования бизнеса, а также необходимость использования большого количества допущений (приводящих к существенному нарастанию суммарной погрешности) позволяет сделать вывод о том, что определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода не позволяет обеспечить приемлемый уровень точности и достоверности полученного результата, и может привести к искажению итогового результата; потоки доходов от сдачи в аренду в данном случае не рассматриваются, поскольку это является, по существу, задачей оценки

Таким образом, применение доходного подхода является, в целом, возможным, но не целесообразным.

#### Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом

совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (ФСО V/2022 п. 24).

Возможность и целесообразность применения затратного подхода:

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) - необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на создание (воспроизведение или замещение) объекта с последующим учётом величины совокупного обесценения (износа) оцениваемого объекта, в данном случае определение затрат на создание (воспроизведение или замещение) объекта с последующим учётом обесценения (износа, устаревания) оцениваемого объекта, является возможным с учетом наличия информации о фактических затратах на приобретение, наличия рыночной (аналитической) информации об износе и устареваниях.

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 данном случае, применение сравнительного подхода является невозможным и нецелесообразным, доходного подхода является в целом возможным, но нецелесообразным, таким образом наиболее высока значимость затратного подхода

Таким образом, применение затратного подхода является, возможным и целесообразным.

В соответствии с п. п. 26-28 ФСО V в рамках затратного подхода применяются следующие методы:

метод затрат воспроизведения или затрат замещения;

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 равносенную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

В данном случае применение метода затрат на замещение, является возможным и целесообразным, с учетом наличия информации о ценах приобретения аналогичных объектов, наличия рыночной (аналитической) информации об износе и устареваниях.

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

полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

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

В данном случае, определить стоимость воспроизведения объективно невозможно, данные о фактических затратах на строительство данного объекта или точной копии отсутствуют, полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена не только точной его копией, с учетом назначения и использования объекта оценки, а также конструктивных элементов полезность оцениваемого объекта сопоставима с полезностью аналогичного объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В части применения метода к оценке данного объекта является нереализуемым, для реализации данного метода необходима достаточна детальная информация о размерах, объемах и характеристиках каждого элемента в составе оцениваемого объекта, а также детальной и точной информации о стоимости каждого элемента и стоимости работ по сборке и монтажу. В данном случае, в отсутствии детальной информации по вышеперечисленным пунктам, определение стоимости данным методом не позволяет обеспечить приемлемый уровень точности и достоверности полученного результата, и может привести к искажению итогового результата, применение данного метода нецелесообразно

*Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату*

оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (ФСО V/2022 п. 2). В данном случае, с учетом вышеизложенного, для определения рыночной стоимости применялся затратный подход, метод затрат на замещение, что приведёт к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации.

Метод затрат на замещение включает в себя следующие этапы

расчет всех затрат участников рынка на создание/приобретение актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

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

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

рыночная стоимость определяется как разница между стоимостью приобретения и величиной износа и устареваний, с учетом скидки при переходе на вторичный рынок (с учетом условий рынка).

## **8.2. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты**

Расчет затрат на создание объекта производится по стоимости замещения – на основе сравнения с затратами на приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, на основании предложений на рынке, актуальных на дату оценки. Стоимость замещения определена как среднее значение на приобретение аналогичных объектов в Московской обл.<sup>5</sup>:

номер	описание	цена
37	СФГ-1000-12-01-Ц	заказ 76 981 ₽
38	СФГ-1300-8-01-Ц	заказ 54 261 ₽
39	СФГ-1300-9-01-Ц	заказ 62 189 ₽
40	СФГ-1300-10-01-Ц	заказ 67 784 ₽
41	СФГ-1300-11-01-Ц	заказ 77 905 ₽
42	СФГ-1300-12-01-Ц	заказ 87 173 ₽
43	СФГ-1000-9,0-01-Ц	заказ 86 899 ₽
44	СФГ-1800-9,0-01-Ц	заказ 113 363 ₽
45	СФГ-1800-10,0-01-Ц	заказ 127 574 ₽
46	СФГ-2000-10-01-Ц	заказ 92 231 ₽
47	СФГ-1000-9,0-01-Ц	заказ 51 170 ₽

\*ПРЕДЛОЖЕНИЕ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПУБЛИЧНОЙ ОФЕРТОЙ. НАЛИЧИЕ И КОЛИЧЕСТВО УТОЧНЯЙТЕ У МЕНЕДЖЕРОВ ОТДЕЛА ПРОДАЖ ЗАВОДА СТАЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ООО «АГРИСОВГАЗ»

### Стоимость приобретения аналога

76 981,00
54 261,00
62 189,00
67 784,00
77 905,00
87 173,00

<sup>5</sup><https://agrisovgaz.ru/produktsiya-i-uslugi/dorozhnye-metallokonstrukcii/opory-osvesheniya/>

	86 899,00
	113 363,00
	127 574,00
	92 231,00
Среднее значение	84 636,00

Коэффициенты, необходимые для определения стоимости принимаются по данным «Справочника оценщика машин и оборудования» ПЦМИОО, Нижний Новгород, 2023 для группы «узкоспециализированное оборудование» (наиболее подходящее из предлагаемой классификации), при наличии данной классификации, по значению, находящемуся в соответствующем диапазоне, с учетом индивидуальных характеристик объектов, с учетом низкой ликвидности объекта (отсутствие рынка)

Скидка при переходе на вторичный рынок. Данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу. Ее экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновение скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т.д.). Скидки выражены в процентах от цены нового объекта на первичном рынке, заявленной производителем или продавцом. Они показывают, на сколько процентов снижается стоимость по отношению к заводской стоимости при условии, что, этот объект, будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке. Размер скидки при переходе на вторичный рынок составит 0,887

**Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,4%	7,9%	11,0%
Спецтехника узкого применения	11,3%	8,9%	13,6%
Железнодорожный и водный транспорт	9,2%	7,7%	10,7%
Серийное оборудование широкого профиля	9,5%	8,0%	11,0%
Узкоспециализированное оборудование	11,3%	8,8%	13,7%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	10,3%	8,6%	12,1%
Электронное оборудование	12,0%	10,1%	13,8%
Инструменты, инвентарь, приборы	12,7%	10,3%	15,1%

**Границы расширенного интервала для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по**

Определение 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). Физический износ принят по данным АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник: оценка движимого имущества - 2025 г.<sup>6</sup>

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://cepes-invest.com/handbook/movable-property-25/physical-wear-tear-2025>. The page title is 'Шкала для определения физического износа методом экспертизы состояния'. It includes a header with the AFOS logo and navigation links. Below the header is a sidebar with icons for search, print, and other functions. The main content area contains text about the scale, its purpose, and its application period (from 01.01.2026). A table titled 'Таблица 1' (Table 1) is displayed, showing the relationship between object categories and their physical depreciation coefficients.

Категория	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, доли
I	Объект: новый, установленный, не находящийся в эксплуатации.	не более 0,05
II	Объект: находящийся в начальной стадии эксплуатации. Состояние объекта, при котором он соответствует нормативно-технической документации. В этом состоянии объект выполняет все свои функции без каких-либо дефектов.	0,05 – 0,15
III	Объект: находящийся в эксплуатации. Состояние объекта, при котором он соответствует всем требованиям установленным нормативно-технической документацией. В этом состоянии объект выполняет все свои функции как минимум на предельно допустимые внешние дефекты, имеющие на исправность и работоспособность.	0,15 – 0,35
IV	Объект: находящийся в эксплуатации. Способен выполнять заданные функции, сохраняя значения основных выходных параметров, второстепенные функции могут быть нарушены. В этом состоянии объект функционирует нормально, но может потребовать текущего ремонта или замены некоторых элементов.	0,35 – 0,65
V	Объект: находящийся в эксплуатации. Значительно изношен и требует капитального ремонта, при этом он не соответствует хотя бы одному из основных требований, установленных нормативно-технической документацией.	0,65 – 0,80
VI	Объект: выведенный из эксплуатации. Ремонт объекта и восстановление функций не представляется целесообразным.	0,80 – 0,90

Состояние объекта оценки - хорошее - объекты, находящиеся в эксплуатации, соответствует установленным требованиям, выполняют все свои функции без каких-либо дефектов, возможны незначительные внешние дефекты, не влияющие на исправность и работоспособность. Физический износ, составит 0,35

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; в данном случае не выявлено, принято равным 0%

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. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным; в данном случае не выявлено, принято равным 0%

Величина обесценения (износа, устаревания), определенная аддитивным методом, составит  $0,35 = 0,35 + 0 + 0$

Стоймость замещения с учетом износа и обесценений (рыночная стоимость) составит 49 000 =ОКРУГЛ((84 636,00\*(0,887 \*(1-0,35));-3)

Коэффициент капитализации К составил 0,105 относительно рыночной стоимости

<sup>6</sup> <https://cepes-invest.com/handbook/movable-property-25/physical-wear-tear-2025>

**Справочник оценщика машин и оборудования-2023.**

Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.

**Расширенные интервалы значения доходности от сдачи  
объекта в аренду, в долях**

Таблица 8.1.2

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	15,7%	7,3%	24,2%
Спецтехника узкого применения	17,2%	8,1%	26,4%
Железнодорожный и водный транспорт	17,6%	7,7%	27,5%
Серийное оборудование широкого профиля	16,0%	7,1%	25,0%
Узкоспециализированное оборудование	17,7%	7,9%	27,5%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	18,0%	8,8%	27,2%
Электронное оборудование	19,2%	9,3%	29,2%
Инструменты, инвентарь, приборы	21,0%	10,3%	31,6%

Арендная плата в год без учета НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов за ед. составит  $4\ 200,00 = ((49\ 000 * 0,105) / 1,22)$ , округлено до ста рублей

Арендная плата в месяц без учета НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов за ед. составит  $350,00 = 4\ 200,00 / 12$

### 8.3. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

Рыночная стоимость размера арендной платы определялась в рамках доходного подхода (сравнительный и затратный подходы не применялись). В качестве итоговой величины стоимости признается результат, полученный в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет:

наименование объекта движимого имущества	рыночная стоимость арендной платы в год за одно место на опорах, округленно, без учета НДС (22%)	рыночная стоимость арендной платы в месяц за одно место на опорах, без учета НДС (22%)
одно место на опорах наружного освещения для размещения кабельных линий и (или) объектов связи	4 200,00	350,00

### 9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

#### *Итоговая стоимость объекта оценки*

*Итоговая стоимость объекта оценки* - рыночная стоимость размера арендной платы за использование движимого имущества одно место на опорах наружного освещения для размещения кабельных линий и (или) объектов связи, местоположение: городской округ Лобня Московской области, право собственности городской округ Лобня Московской области, оценке подлежит право аренды (временного владения (пользования)), без учета НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов, по состоянию на дату оценки составляет:

наименование объекта движимого имущества	рыночная стоимость арендной платы в год	рыночная стоимость арендной платы в
--	---	-------------------------------------

	за одно место на опорах, округленно, без учета НДС (22%)	месяц за одно место на опорах, без учета НДС (22%)
одно место на опорах наружного освещения для размещения кабельных линий и (или) объектов связи	4 200,00	350,00

*Ограничения и пределы применения полученного результата*

- 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 (ФСО I/2022 п.14.)
- Оценка произведена исключительно для целей указанных в задании на оценку (для целей обоснования рыночной стоимости годовой арендной платы на 2026 год за одно место на опорах наружного освещения (далее-опора), находящихся в собственности городского округа Лобня Московской области, для размещения кабельных линий и (или) объектов связи на территории городского округа Лобня Московской области при принятии Постановления в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"), использование результатов оценки в иных целях недопустимо; ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки допускаются по усмотрению заказчика, а также в случаях установленных законодательством РФ
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (N 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. ст. 12).

Оценщик

Иванова Ольга  
ЕвгеньевнаГенеральный директор  
ООО «АВЕКСКОМ»:Иванова Ольга  
Евгеньевна

#### 10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и данных с указанием источников их получения

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

- данные из задания на оценку

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

- состояние, а также данные, неуказанные в документах, установлены оценщиком в процессе осмотра, или по данным заказчика, или исходя из принятых допущений (соответствующая информация указана в задании на оценку)
- аналитические данные для определения стоимости приняты по данным:
- «Справочник оценщика недвижимости», ПЦФКИО, Нижний Новгород, (копии страниц приведены по тексту отчета при использовании)
- «Справочник оценщика машин и оборудования» ПЦМиИОО, Нижний Новгород, 2023
- СРК – 2023, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки" (ООО «НЦПО»)
- АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник: оценка движимого имущества (<https://cepes-invest.com/handbook>)

#### 11. Приложения

