

664009 г. Иркутск,  
ул. Красноярская, 11а, офис 309

тел/факс (3952) 796-707  
e-mail: [796707@mail.ru](mailto:796707@mail.ru)



Утверждаю:

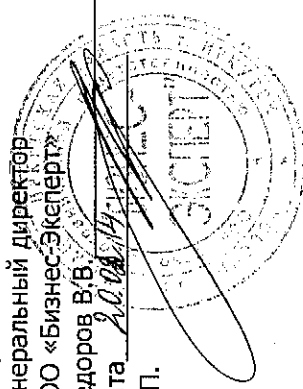
Генеральный директор

ООО «Бизнес-Эксперт»

Федоров В.В.

Дата

М.П.



# ОТЧЁТ

## № 259-Б/2014

об оценке имущества, находящегося в собственности ОАО «ИЭСК»

**Заказчик:** Открытое акционерное общество «Иркутска электросетевая компания»

**Исполнитель:** ООО «Бизнес-Эксперт»

**Дата проведения оценки:** 10 февраля 2014 г. - 20 февраля 2014 г.

**Дата определения стоимости:** 20 февраля 2014 г.

**Дата составления отчета:** 20 февраля 2014 г.

г. Иркутск

2014 год

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:	Срубленный лес (количественные характеристики представлены в таблице 4 настоящего отчета)
Правообладатель:	Открытое акционерное общество «Иркутска электросетевая компания» (ОАО «ИЭСК») Адрес: 664056, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.257 ИНН 7714056040 / КПП 380802001 р/с 407028106900400001333 Иркутский филиал АКБ «Союз» (ОАО) БИК 042520728 к/с 3010108103000000000728
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке	
- Затратный подход	не применялся
- Сравнительный подход	1 618 158
- Доходный подход	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на 20 февраля 2014 г. составляет с НДС:	
1 618 158 (Один миллион шестьсот восемьдесят тысяч сто пятьдесят восемь) руб.	

## 1.2. Задание на оценку

Основание для проведения оценки:	Договор на выполнение работ по оценке № 249-Б/2014 от 10 февраля 2014 г.
Объект оценки:	Срубленный лес (количественные характеристики представлены в таблице 4 настоящего отчета)
Правообладатель:	Открытое акционерное общество «Иркутска электросетевая компания» (ОАО «ИЭСК») Адрес: 664056, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.257 ИНН 7714056040 / КПП 380802001 р/с 407028106900400001333 Иркутский филиал АКБ «Союз» (ОАО) БИК 042520728 к/с 3010108103000000000728
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Цель оценки и вид стоимости:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Задача оценки:	Оценка рыночной стоимости имущества (объекта оценки) проводится для целей постановки на баланс и последующей продажи
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нём целей и задач оценки
Дата оценки:	20 февраля 2014 г.
Дата составления отчёта:	20 февраля 2014 г.
Срок проведения оценки:	10 февраля 2014 г. - 20 февраля 2014 г.
Документы, используемые в отчете:	Итоговая ведомость пересчета зеленых насаждений по просеке для строительства ВЛ 220 кВ Иркутская-Восточная, ВЛ 110 кВ Восточная-Искра, согласно границе вырубаемой просеки по охранной зоне шириной 60м проектной документации 2305-ПДС.Тч
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:	Оценка производится на основании представленной заказником документации, без проведения визуального осмотра объекта оценки. Прочие допущения и ограничения содержания содержатся в п.1.7 настоящего отчета

## 1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике

Сведения о Заказчике	Открытое акционерное общество «Иркутска электросетевая компания» (ОАО «ИЭСК») Адрес: 664056, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.257 ИНН 7714056040 / КПП 380802001 р/с 407028106900400001333
----------------------	---

	<p>Иркутский филиал АКБ «Союз» (ОАО) БИК 042520728 к/с 301010810300000000728</p> <p><b>Федоров Виталий Валерьевич</b> Действующий оценщик, диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка предприятия (бизнеса)» ИП № 493303 от 30.06.2003 г., выдан ЦПО БГУЭП г. Иркутск</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации №350-12 от 18.10.2012 г., выдано МРЦПК ИГРТУ</p> <p>Действительный член некоммерческого партнерства оценщиков НП «СМАОс» г. Москва, запись в реестре СРО № 651, электронный адрес consult@smao.ru, сайт: www.smao.ru</p> <p>Страховой полис 031/01№ 002 от 18.03.2013 г. ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз» (период страхования с 03.04.2013 г. по 02.04.2014 г.) на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.</p> <p>Трудовой договор №5 от 05.01.2004 г. Стаж оценочной деятельности 14 лет (с 2000 г.)</p>
<p>Сведения об оценщиках, принимавших участие в написании отчета</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Эксперт» ОГРН 1033801913530, дата выдачи 04.07.2003 г. 664009 г. Иркутск, ул. Красноярская, 11а, офис 309 ИНН 3814008332 КПП 384901001</p> <p>Иркутский РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Иркутск БИК 042520700 р/сч 40702810766150000086 к/сч 30101810700000000700</p>
<p>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор</p>	<p>Другие специалисты не привлекались</p>
<p>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах</p>	

#### 1.4. Используемая терминология, процесс оценки и подходы, применяемые в отчете

В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО №2 применяются следующие термины и определения:

«5. При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

6. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом

срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота распадаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку».

**Риск ликвидности** – это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента – важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «живленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

**Экспертиза отчета об оценке** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

#### **Терминология, используемая для специфического объекта оценки**

**Стреловой лес** - лес большой высоты с маленькой конусностью и небольшим количеством сучьев. Стреловой лес имеет высоту не менее 24 метров. Стреловой лес используется при изготовлении срубов домов и бань. Согласно СНиП II-25-80 величину сбега круглых лесоматериалов при расчете элементов конструкций принимают равной 0,8 см на 1 м длины, для лиственницы - 1 см на 1 м длины. Принято считать, что для получения качественного сруба необходимо использовать лес, бежевость которого не превышает 0,5 - 0,6 см на 1 метр.

**Пилочник** - лес средней высоты до 24 метров, конусность у такого леса выше, чем у стрелового леса, больше сучьев, такой лес используется для изготовления пиломатериала. Плотники называют такой лес "морквяками".

**Подтоварник** - лес высотой до 15 - 18 метров с небольшой конусностью и максимальным диаметром 11 - 20 см, из такого леса, его еще называют тонкомером, изготавливают качественную вагонку и половую рейку, погонаж. Из такого леса можно изготовить небольшой сруб дома или бани.

**Брусовой лес** — это лесонасаждения, в которых большинство деревьев пригодно, по своим размерам и техническим качествам древесины, для выделки брусьев тех сортиментов, которые преимущественно заготавливаются в данной местности.

**Деловая древесина** - категория лучших по технической годности деревьев, характеризующихся ровным здоровым стволом. При высоте свыше 20 м. длина деловой части составляет 6,5 м и более, менее 20м. - не меньше одной трети высоты ствола. Наиболее качественная древесина с русского севера, где из-за короткого лета дерево растет медленно и древесина частослойная. Пиломатериал из этой древесины отличается плотностью и прочностью. В эту категорию входят все сортаменты круглого леса (пиловочник и фанерный кряж; балансовая древесина, круглая и колотая; и прочие сортаменты делового круглого леса), за исключением топливной древесины. Другое название: нетесаная древесина.

**Круглый лес** - весь поваленный или заготовленный иным образом и вывезенный круглый лес. Т.о. этот термин охватывает всю вывезенную древесину, т.е. весь объем древесины, включая пригодные для утилизации естественный отпад и отходы лесозаготовок. В эту категорию также входят: топливная древесина и деловой круглый лес (нетесаная древесина).

**Сортаменты** - лесоматериалы установленного назначения, соответствующих требованиям стандартов и технических условий. (Включает пиловочник, кряж, балансы)

**Балансы** - короткие бревна, используемые в основном для производства целлюлозы и бумаги, а также для производства ДВП. Диаметр верхнего торца для балансов всех пород — от 6 до 40 см., для балансов, поставляемых на экспорт 8 - 24 см.

**Пиловочник и фанерный кряж** — круглый лес (грубо тесаный или нетесаный), подлежащий продольной распиловке для производства пиломатериалов или железнодорожных шпал, также используемый для изготовления шпона. Кряж (дерева) — толстый короткий отрезок ствола дерева, используемый как заготовка при изготовлении изделий из древесины; ранее так называли нижние, комлевые отрезки толстых стволов

**Топливная древесина** — круглый лес, используемый в качестве топлива, производства тепла и электроэнергии. Этот термин включает древесину из основных стволов, ветви и другие части деревьев, а также древесину, используемую для производства древесного угля, а также древесную щепу для топлива и древесный уголь.

**Древесный уголь** — древесина, преобразованная в уголь в результате частичного сжигания или обработки теплом из внешних источников.

**Древесные отходы.** Этот термин включает бракованные пиломатериалы, горбыль, древесные обрезки, карандаши, остающиеся после лущения фанерного кряжа, опилки, плотничные и столярные отходы и т.д. Этот термин не включает древесную щепу, полученную либо непосредственно в лесу из круглого леса, либо из отходов (т.е. уже учтенную в качестве балансовой древесины, круглой и колотой, или в качестве щепы и стружки).

**Круглый лесоматериал** — срубленное дерево очищенное от сучье и вершины, для дальнейшего поперечного деления. Термин не включает дрова. В зависимости от диаметра верхнего торца круглые лесоматериалы подразделяют на бревна, подтоварник и жерди.

**Бревно** — часть круглого лесоматериала, полученная поперечным делением.

**Комлевое бревно** — бревно, заготовленное из нижней (более толстой) части ствола.

**Хлыст** — ствол поваленного дерева, отделенный от корневой части и очищенный от сучьев. часть ствола, используемая при оценке древесины на корню, обычно определяется наименьшим верхним диаметром. Хлысты раскраивают (раскряживают) в зависимости от его размеров и качества на круглые сортаменты (отрезки), предназначенные для строительства, выработки пиломатериалов, шпал, фанеры, рудничной стойки, целлюлозы, ДСП и др.

**Обесученный лесоматериал** — лесоматериал на корню, у которого в раннем возрасте дерева были обрезаны нижние ветви.

**Долготье** — круглый лесоматериал, у которого еще не проведено последующее поперечное деление.

**Фанерный кряж** — круглый лесоматериал для выработки лущеного шпона, фанеры и строганного шпона. Фанерный кряж поставляют в чурках и в долготье.

**Пилоочник** – бревно из стволов хвойных и лиственных пород для получения пиломатериалов.

**Бревно для столбов** – круглый лесоматериал для изготовления опор линий электропередач и связи. В последние годы получили распространение оцилиндрованные бревна, изготовленные из обычных бревен, обработанные на токарном станке, в результате чего они приобретают цилиндрическую форму (без «сбега»). Такая форма облегчает возведение срубов и другие плотницкие работы.

**Строительное бревно** – круглый лесоматериал, используемый в строительстве (применяют для несущих конструкций жилых, промышленных зданий, а также для свай и пролетных строений деревянных мостов).

**Подтоварник** - часть ствола дерева с диаметром верхнего торца 8–13 см и длиной 3–9 м. Его используют для различных целей в жилищном и сельскохозяйственном строительстве, а также для вспомогательных и временных сооружений.

**Рудничная стойка** – круглый лесоматериал хвойных пород для крепления горных выработок. Пропсы - рудничные стойки, поставляемые на экспорт.

**Пакет** – несколько бревен, выровненных и связанных вместе упаковочным средством.

**Штабель** – бревна, уложенные в несколько ровных параллельных рядов.

**Кол** – круглый лесоматериал малых диаметров, заостренный с одного конца.

**Дрова** – круглый колотый лесоматериал, используемый в качестве топлива.

### 1.5. Заявление (сертификат) качества оценки

Подписавшие данный отчет Оценщики настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предложениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении объектов оценки, являющихся предметом настоящего отчета, Оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета, владельцами оцененного нами имущества или намеревающихся совершить с ней сделку.
4. Оплата услуг оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с притяжением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом.
5. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

### 1.6. Стандарты оценки

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденное приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденное приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденное приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254;

Ниже в таблице приведен перечень использованных стандартов и обоснование их использования для определения соответствующего вида стоимости при проведении оценки объекта оценки в рамках настоящего отчета:

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Обоснование для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №256 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №255 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №254 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г	Стандарт обязателен к применению

Ввиду того, что объектом оценки не является имущество, при оценке которого потребовались бы дополнительные стандарты, данная оценка проведена с применением выше указанных стандартов оценки.

При упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

Также, на основании ст. 22 «Саморегулируемая организация оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

*«Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков».*

и ст. 22.1 «Функции саморегулируемой организации оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

*«Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:*

*...разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики...»*

в настоящем Отчете, целью и задачами которого является определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки, оценщиком при проведении работ по определению соответствующего вида стоимости объекта оценки, были использованы стандарты НП «СМАОС».

#### 1.7. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Заявление (сертификат) качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего отчета мы исходили из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого исходит со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

<sup>1</sup> Министерство экономического развития и торговли.

6. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение относительно рыночной стоимости, полученной на дату оценки, 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 объекта.
8. Оценка производится на основании представленной заказчиком документации, без проведения визуального осмотра объекта оценки.

### 1.8: Этапы определения стоимости объектов оценки

Таблица 1. *Процесса оценки*

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Без проведения осмотра
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках имущества, права собственности на которое оцениваются	Проведено см. Таблицу 6.
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Таблица 2. *Анализ представленной Заказчиком информации*

Информация о виде и объеме прав на имущество	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на имущество, право собственности на которое оценивается, содержащейся в документах, подтверждающих существование права собственника оцениваемого имущества (правоустанавливающие документы, (контракт, договор купли-продажи/поставки и т.п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей имущества, а также его соответствия данным представленной технической документации/ спецификации (техническим паспортам, спецификации к договору/ контракту и т.п.)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений имущества на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, право собственности на которое оценивается, включая обременение залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных о местонахождении Объекта оценки	Установление правовых оснований установки/ нахождения/ хранения оцениваемого имущества по фактическому адресу местонахождения на основании соответствующих документов	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием движимого имущества, права собственности на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справок Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Не проводилось
Установление дополнительных характеристик Объекта оценки	Установление иных количественных и качественных характеристик имущества, право собственности на которое оценивается, в том числе содержащих описание существующих прав на него.	Проведено

### 1.9. Источники информации

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



- Итоговая ведомость пересчета зеленых насаждений по просеке для строительства ВЛ 220 кВ Иркутская-Восточная, ВЛ 110 кВ Восточная-Искра, согласно границе вырубаемой просеки по охранной зоне шириной 60м проектной документации 2305-ПДС.ТЧ.

**Перечень источников данных используемых при проведении оценки объекта оценки:**<sup>2</sup>

- Интернет-портал ЛесОнлайн Лесная промышленность. <http://www.lesonline.ru/>. Адрес: Россия, 141700, Московская обл., г. Долгопрудный, Институтский пер., д.9. Тел: +7 (495) 576-0045, +7 (495) 576-0466, +7 (495) 576-6022

- Журнал ЛесПромИнформ. Тел./факс: +7 (812) 640-98-68. Адрес: Россия, 196084, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 270 Б <http://www.lesprominform.ru>

- Интернет-портал <http://www.big-a.ru>

- Интернет-портал <http://lesorika777.ru>

- Интернет-портал <http://journal-eco.ru>

**Перечень нормативных актов используемых при проведении оценки объекта оценки:**

- Гражданский кодекс РФ в посл. Ред.;

- Налоговый кодекс РФ в посл. Ред.;

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в посл. Ред.;

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №255;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №254.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

## 2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

**Анализ внешних факторов. Социально-экономическое развитие РФ на 2014-2015 год**

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов (далее – прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий социально-экономического развития Российской Федерации, исходя из ориентиров, приоритетов социально-экономического развития, сформулированных в Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года и задач, поставленных в Послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 22 декабря 2011 года, в Бюджетном послании Президента Российской Федерации о бюджетной политике в 2013-2015 годы.

В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-июле 2012 г., а также прогнозные показатели федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

### Основные показатели развития экономики в 2011-2015 гг.

(прирост/снижение в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатели	2011 отчет	2012 оценка	Прогноз (вариант 2)	
			2013	2014
Средняя цена за нефть Urals, долларов США/баррель	109	109	97	101
Индекс потребительских цен, в среднем за год, %	8,4	5,2	7,1	5,4
ВВП	4,3	3,5	3,7	4,3
Промышленное производство	4,7	3,6	3,7	3,7

<sup>2</sup> *Использованные при проведении оценки объекта оценки данные с указанием источников их получения указаны в соответствующих разделах Отчета.*

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором № 249-Б/2014 на выполнение работ по оценке от 10 февраля 2014 г., в настоящем Отчете объектом оценки является величина рыночной стоимости срубленного леса.

Маркетинговое время: (разумно долгий период экспозиции объекта): оценочное маркетинговое время для объекта как время обоснованного выставления объекта для продажи на существующем рынке составляет 12 месяцев.

*Таблица 3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки*

Показатель	Характеристика
Наименование объекта оценки	Срубленный лес (количественные характеристики представлены в таблице 4 настоящего отчета)
Количество зеленых насаждений, шт.	8175
Расчетное количество зеленых насаждений, куб.м. (табл.5-6 настоящего отчета)	1059,55

*Таблица 4. Исходные данные для расчета объема лесоматериалов*

Диаметр среза на высоте 1,3 м.	Сосна, ель, кедр	Береза, осина, ольха, лиственница
12	104	475
16	224	831
20	441	728
24	263	262
28	411	162
32	934	148
36	618	44
40	940	14
44	533	4
48	366	2
52	380	-
60	222	2
80	66	1
Итого	5 502	2 673

Определение количественных характеристик объекта оценки было определено на основании документации, представленной заказчиком, а именно: Акт оценки зеленых насаждений УОООС ЭБ КЖКХ администрации г. Иркутска от 29.05.2013 г. Методика расчета, а также справочная информация для расчета объема принята на основании нормативов для таксации лесов, ГОСТ 2708-75, СНиП II-25-80.

*Таблица 5. Расчет объема лесоматериалов*

Диаметр среза на высоте 1,3 м.	Сосна, ель, кедр	Объем, куб.м., при диаметре в верхнем отрезе	Объем круглых лесоматериалов, куб.м.
12	104	0,0162	1,68
16	224	0,0282	6,32
20	441	0,0438	19,32
24	263	0,0642	16,88
28	411	0,0892	36,66
32	934	0,1158	108,16
36	618	0,1460	90,23
40	940	0,1820	171,08
44	533	0,2140	114,06
48	366	0,2560	93,70
52	380	0,3080	117,04
60	222	0,5650	125,43
80	66	0,5640	37,22
Итого	5 502	---	937,78

Таблица 6. Расчет объема лесоматериалов

Диаметр среза на высоте 1,3 м.	Береза, осина, ольха, лиственница	Объем, куб.м., при диаметре в верхнем отрезе	Объем круглых лесоматериалов, куб.м.
12	475	0,0162	7,70
16	831	0,0282	23,43
20	728	0,0438	31,89
24	262	0,0642	16,82
28	162	0,0892	14,45
32	148	0,1158	17,14
36	44	0,1460	6,42
40	14	0,1820	2,55
44	4	0,2140	0,86
48	2	0,2560	0,51
52	-	-	-
60	2	0,5650	1,13
80	1	0,5640	0,56
Итого	2 673	---	121,76

#### 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимости, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности, называется анализом наиболее эффективного использования.

Указанная тенденция нашла отражение в Международных стандартах оценки (МСО)<sup>3</sup>.

В частности п. 3.4 МСО-1 (МСО-2005) дает следующее определение НЭИ:

Наиболее эффективное использование: - наиболее вероятное (most likely – наиболее вероятный, подходящий) использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

В первую очередь должны быть проанализированы ограничения *юридического характера*.

Ограничения *физического характера* анализируются с точки зрения возможности использования существующих конструкций объекта для дальнейшего использования при проведении реконструкции. Для объектов, планируемых к реконструкции с увеличением этажности других значимых изменений конструктивной основы с использованием существующих конструкций, следует получить заключение по обследованию технического состояния конструкций.

Оценка *экономической эффективности* проекта и выбор использования, приводящего к максимальной стоимости объекта, осуществляется на основе анализа и формирования оптимальных характеристик ценообразующих факторов инвестиционного объекта.

Принимая во внимание

- целевое назначение имущества,
- перспективы развития области,
- ожидаемые изменения на рынке,

можно сделать вывод, что наилучшее и наиболее эффективное использование оцениваемого имущества для производства пиломатериалов.

Количественный анализ наилучшего и наиболее эффективного использования не проводится, так как качественный анализ показал, что из существующих способов использования возможный только существующий.

#### 5. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)

## **ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ**

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход в оценке основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

В настоящем отчете для определения стоимости оцениваемого имущества был использован сравнительный подход метод сравнения продаж к оценке рыночной стоимости, как наиболее адекватный и соответствующий целями и задачам оценки подход.

В процессе работы нами не был применен доходный подход для оценки объекта, исходя из того, что отсутствует объективная информация для определения достоверного дохода, приносимого оцениваемым объектом. Кроме того, расчет стоимости оцениваемого объекта при условии его эксплуатации в качестве источника получения постоянного дохода, на наш взгляд, носит весьма субъективный характер (нет точной информации о величине дохода, степени загрузки и величине эксплуатационных расходов, а также точных данных об оставшемся сроке эксплуатации объекта и величины ставки капитализации). На основании этого, нами было принято решение отказаться от использования доходного подхода в рамках этой работы.

В процессе работы нами не был применен затратный подход для оценки объекта, исходя из того, что использование данного объекта не соответствует целям и задачам данного отчета, а также в виду того, что методика расчета рыночной стоимости срубленного леса не предполагает расчет восстановительной стоимости леса, как условно воспользуемого природного запаса. На основании этого, нами было принято решение отказаться от использования доходного подхода в рамках этой работы.

## **6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

В настоящем разделе Отчета производится оценка объекта методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

### **6.1. Единицы и элементы сравнения, техника корректировок**

После анализа рыночной ситуации относительно сделок купли-продажи объектов рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения и основные показатели (элементы) сравнения, существенно влияющие на стоимость оцениваемого объекта. Из использованных единиц сравнения наиболее распространенной является цена за единицу объема.

### **6.2. Расчет рыночной стоимости леса**

В результате проведенного мониторинга рынка купли-продажи срубленного леса были подобраны объекты аналоги сопоставимые по основным ценообразующим характеристикам. Описание аналогов представлено в таблицах ниже.

В приложении к настоящему Отчету приведены копии материалов, опубликованных на сайте в сети Интернет, содержащих сведения об объектах-аналогах.

Таблица 7. Предложения к продаже хвойного леса

Параметры сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта аналога	Круглый лес	Круглый лес	Круглый лес
Тип леса (лиственные / хвойный)	Хвойный	Хвойный	Хвойный
Факт сделки/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата продажи/предложения	Февраль, 2014 г.	Февраль, 2014 г.	Февраль, 2014 г.
Цена продажи/ предложения (руб./куб.м.)	2 700	3 000	2 400
Источник информации	<a href="http://irk.pulscen.ru/pr-oducts/listvennitsa_20235246">http://irk.pulscen.ru/pr-oducts/listvennitsa_20235246</a>	<a href="http://irk.pulscen.ru/pr-oducts/les_krugly_kh-voynukh_pogod_16012018">http://irk.pulscen.ru/pr-oducts/les_krugly_kh-voynukh_pogod_16012018</a>	<a href="http://www.interwood.ru/2014/02/16/les-kruglyyak-1-sort-2400-gub-m3/">http://www.interwood.ru/2014/02/16/les-kruglyyak-1-sort-2400-gub-m3/</a>
Контактные данные	Компания Авангард Адрес: г. Иркутск, ул. Ленина, 9	Компания ЛРПКА. Адрес: г. Ангарск, мкр. 33-й, б. Юго- Восточное, д.6	---
Контактное лицо, контактная информация	Евгений Косов 89025444747	8 (950) 100-00-60 8 (9500) 81-67-67	89171311951

Таблица 8. Предложения к продаже лиственного леса

Параметры сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта аналога	Круглый лес	Круглый лес	Круглый лес
Тип леса (лиственные / хвойный)	Лиственные	Лиственные	Лиственные
Факт сделки/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата продажи/предложения	Февраль, 2014 г.	Февраль, 2014 г.	Февраль, 2014 г.
Цена продажи/ предложения (руб./куб.м.)	1 800	1 400	1 500
Источник информации	<a href="http://www.interwood.ru/2013/12/27/prod-aetsya-les-na-kognu-2/">http://www.interwood.ru/2013/12/27/prod-aetsya-les-na-kognu-2/</a>	<a href="http://www.interwood.ru/2014/02/11/les-kruglyyak-optom-2/">http://www.interwood.ru/2014/02/11/les-kruglyyak-optom-2/</a>	<a href="http://irk.pulscen.ru/products/prodam_les_1istvyak_osina_bereza_13143527">http://irk.pulscen.ru/products/prodam_les_1istvyak_osina_bereza_13143527</a>
Контактные данные	---	---	---
Контактное лицо, контактная информация	89041342534	89501550702	Ильясов 89501292422

Выявленные отличия объектов-аналогов от оцениваемого объекта требуют введения корректировок:

- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на дату выставления;

#### Определение элементов сравнения и расчет корректировок

**1. Условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.)**

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

Все аналоги предлагаются к продаже при условии платежа за счет денежных средств, в связи с этим корректировка по данному элементу сравнения отсутствует.

**2. Особые условия - группа факторов, влияющая условиями продажи,** включает прочие субъективные условия договора, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Предлагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку аналоги предлагаются для продажи путем публичной оферты, наличия финансового давления на сделку и специальных условий стимулирования покупателей не выявлено.

Предлагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку все аналоги выставлены на продажу путем публичной оферты. Корректировка отсутствует.

### **3. Условия рынка**

**3.1. Изменение цен за период с даты выставления на продажу объекта-аналога (заключения сделки с объектом-аналогом) до даты проведения оценки Отличие цены предложения от цены сделки.**

Условиями рынка определяется изменение цен за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

**3.2. Корректировка на предлощение/торг (снижение цены в процессе реализации/заключения договора купли-продажи)**

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены аренды объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения процессе реализации.

*Размер корректировки на торг определен в размере 10%. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки.*

**Допущение:** элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

### **Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

Ниже в таблице представлен расчет цены предложения объектов-аналогов с учетом введенных корректировок и проведено определение рыночной стоимости объекта оценки на основе средневзвешенного удельного показателя рыночной стоимости.

Расчет средневзвешенного значения стоимости 1 куб.м. леса после внесения всех корректировок был произведен экспертным методом как среднее значение скорректированных цен объектов аналогов.