

---

Фактический адрес: 654005, г. Новокузнецк, ул. Покрышкина, д.9  
тел.: 8 (3843) 60-14-40, 8-905-072-4231 E-mail: invest.nk@mail.ru. www.kuzbass-expert.net  
ОГРН 1124253001476 ИНН 4253006089

## **Отчет № 21-566**

об оценке рыночной стоимости нежилого здания (трансформаторная подстанция) площадью 44,2 кв. м., расположенного по адресу:  
Кемеровская область, г. Мыски, ул. Энергетиков 4

ЗАКАЗЧИК: Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Томь-Усинский энерготранспортный техникум  
ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Инвест»  
ОЦЕНЩИК: Челпанов М. Е.  
Дата оценки: 01.12.2021 г.  
Дата составления отчета: 01.12.2021 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....	3
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	3
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	3
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	4
5.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....	4
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	5
8.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	14
11.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
12.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	18
13.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	24
14.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	24
15.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	25
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	26
	ПРИЛОЖЕНИЕ.....	27

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица № 1

Объект оценки	Нежилое здание (трансформаторная подстанция) площадью 44,2 кв. м., расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Мыски, ул. Энергетиков 4
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Для целей настоящей оценки расчет стоимости объекта ведется для права собственности.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Принятие управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	01.12.2021 г.
Период проведения оценки	01.12.2021 г. - 01.12.2021 г.
Дата составления отчета	01.12.2021 г.
Особенности проведение осмотра объекта оценки	Осмотр объекта проводился

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный закон № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 (последняя редакция).

2. Федеральный стандарт оценки № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.; На основании п.2. ФСО №1 настоящий стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

3. Федеральный стандарт оценки № 2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.; На основании п.2. ФСО №2 настоящий стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

4. Федеральный стандарт оценки № 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.; На основании п.2. ФСО №3 настоящий стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

5. Федеральный стандарт оценки № 7 "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" На основании п.2. ФСО №7 настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

6. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРО «Сибирь».

## 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако 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. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины цены выкупа за объект.
- В рамках данной работы оценщик делает допущение, что земельные участки у объекта оценки и выявленных объектов аналогов, находятся на праве собственности.
- Согласно п.п. 5 п.1 ст. 1; п.4 ст. 35 Земельного кодекса РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года, ст. 273, 552 Гражданского

кодекса РФ (часть 1 и 2) № 51-ФЗ от 30.11.1994 года одним из основных принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Исходя из вышеизложенного, право собственности на объект улучшений, влечет за собой исключительное право правообладателя на земельный участок под объектом, на том же праве, что и предыдущий собственник (ст. 272 и ст. 552 Гражданского кодекса РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года), следовательно, Оценщики приняли допущение, что при оценке подразумевается, что в рыночной стоимости объекта оценки, а также объектов аналогов будет учтено право собственности на земельный участок под ними.

- В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности методов оценки), диапазон погрешности составляет не более 15% в обе стороны от итогового результата оценки, что и служит диапазоном рыночной стоимости объекта оценки.
- Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в рублях с округлением по математическим правилам.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

##### 4.1. Сведения о заказчике оценки

Таблица № 2

Полное наименование	Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Томь-Усинский энерготранспортный техникум
Сокращенное наименование	ГБ ПОУ ТУЭТ
Реквизиты юридического лица	ИНН 4215000449 КПП 421401001
Адрес (местоположение)	652845, Кемеровская область, г. Мыски, ул. Энергетиков, 4

##### 4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица № 3

Ф.И.О.	Челпанов Максим Евгеньевич, директор ООО «ИНВЕСТ», оценщик
Почтовый адрес	654067, Кемеровская обл., г. Новокузнецк, пр. Авиаторов, 67 – 110
Контактный телефон	+7-913-310-6057
E-mail	<a href="mailto:Invest.nk@mail.ru">Invest.nk@mail.ru</a>
Сведения об участии Оценщика в саморегулируемой организации	Является членом Саморегулируемой организации СОЮЗ оценщиков «СИБИРЬ», свидетельство № 1069, дата вступления 02 ноября 2018 года.
Сведения о квалификации Оценщика	Государственный диплом о профессиональной переподготовке ИХ № 000352 Новосибирского Государственного Университета Экономики и Управления, удостоверяющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса), дата выдачи 25.12.2014 г.
Повышение квалификации	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 026384-1 от 28.07.2021 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сертификат № 433-729-008351/21 на страхование профессиональной ответственности оценщиков с 25 февраля 2021 г. по 24 февраля 2022 г. Общий годовой лимит ответственности ОСАО «Ингосстрах» по настоящему Полису установлен в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в области оценочной деятельности 5 лет
Прочие сведения	Степень участия в оценке полная

##### 4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица № 4

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ»
Юридический адрес	Россия, Кемеровская обл., 654079, Новокузнецк, пр. Metallургов, д. 25, кв.14
Почтовый адрес	Россия, Кемеровская обл., 654005, г. Новокузнецк, ул. Покрышкина, д.9
ОГРН	1124253001476 от 19.03.2012 г.
Банковские реквизиты	ИНН 4253006089, КПП 421701001, р/с40702810426170005929 в Сибирском Банке Сбербанка России, г. Новосибирск, к/с 3010181044000000644, БИК 043207612.
Контактные телефоны	+7-913-310-6057
E-mail	<a href="mailto:Invest.nk@mail.ru">Invest.nk@mail.ru</a>
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховщик - ОСАО «ИНГОССТРАХ», Сертификат № 433-729-008328/21, действителен с 24.02.2021 г. до 23.02.2022 г. Лимит страхового покрытия 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей

#### 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Сторонние специалисты к проведению оценки не привлекались.

#### 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор на оказание услуг по оценке № 21-566 от 29.11.2021 года.

### 6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица № 5	
Наименование объекта оценки	Нежилое здание (трансформаторная подстанция) площадью 44,2 кв. м.
Месторасположение объекта	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Энергетиков 4
Оцениваемые права	Для целей настоящей оценки расчет рыночной стоимости ведется для права собственности.
Существующие ограничения права	Заказчиком не предоставлены
Правовой статус объекта оценки	Право собственности
Балансовая стоимость	Балансовая стоимость заказчиком не предоставлена

### 6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица № 6	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, составляет по состоянию на дату оценки, с учетом НДС, руб.	Обоснованный отказ от применения подхода
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, составляет по состоянию на дату оценки, с учетом НДС, руб.	Обоснованный отказ от применения подхода
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составляет по состоянию на дату оценки, с учетом НДС, руб.	180 278

### 6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица № 7	
Согласованная рыночная стоимость объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки составляет округленно, с учетом НДС, руб.	180 278

### 6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для иных целей.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки, их количественные и качественные характеристики

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, Оценщиком выявлено не было.

### 7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица № 8	
Наименование объектов оценки	Нежилое здание (трансформаторная подстанция) площадью 44,2 кв. м.
Адрес объекта оценки	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Энергетиков 4
Техническое состояние	Хорошее
<b>Характеристика района местоположения объекта оценки</b>	
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Объект оценки обеспечен электроснабжением, отоплением, водоотведением, горячим и холодным водоснабжением.
Транспортная доступность	Хорошая
Состояние окружающей среды	Удовлетворительное
Затопляемость	Отсутствует
Климат	Резко-континентальный с холодной зимой и жарким летом.
Осадки	Среднегодовое количество 814,4 мм. Продолжительность зимнего периода с устойчивым снежным покровом 174 -190 дней.
Преобладающее направление ветров	Юго-западное, средняя скорость 9 метров в секунду, повторяемость превышения - 5%

Средне-январская температура воздуха	минус 14,4 градуса С
Средне-июльская температура воздуха	плюс 24,9 градуса С
Температура наиболее холодной пятидневки	-39 градусов С
Характеристика климатического района	Нормативный вес снегового покрова 171 кг/м <sup>2</sup> , (IV снеговой район), нормативный скоростной напор ветра 38 кгс/м <sup>2</sup> (III район), нормативная глубина промерзания грунтов - 2,2 м (СНиП 2.02.01-83)
Установленный климатический район	1 климатический район (подрайон 1в) СНиП 2.01. -82
Положительные характеристики	Хорошая транспортная доступность
Отрицательные характеристики	Высокая запыленность из-за непосредственной близости к автодороге, и промышленных объектов.
Оценка местоположения	Местоположение объекта характеризуется как «хорошее» и соответствует окружающей застройке.

### 7.3. Сведения об имущественных правах

Таблица № 9	
Источник информации	Свидетельство о государственной регистрации права
Кадастровый номер	42:29:0103002:322
Документы-основания	Решение Территориального управления Министерства имущественных отношений РФ по Кемеровской области от 27.05.2004 г. № 3-2/345 «О закреплении за ГОУ СПО «Томь-Усинский горноэнерготранспортный колледж» объектов недвижимости на праве оперативного управления». Решение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Кемеровской области от 21.01.2005 г. № 3-2/20 «О внесении изменений в решение территориального управления МИО РФ по Кемеровской области от 27.05.2004 г. № 3-2/345».
Субъект права	Государственной казенное профессиональное образовательное учреждение Томь-Усинский энерготранспортный колледж, ИНН: 4215000449, ОГРН: 1024201428987
Вид права	Оперативное управление
Объект права	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 44,2 кв. м., адрес: Кемеровская область, г. Мыски, ул. Энергетиков 4
Существующие ограничения права	Не зарегистрировано

### 7.4. Сведения о физических свойствах объектов оценки

Таблица № 10		
Наименование	Адрес	Площадь
Нежилое здание (трансформаторная подстанция)	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Энергетиков 4	44,2 кв. м.

### 7.5. Сведения об износе и устаревании объекта оценки

Функциональное устаревание – факторов, препятствующих объекту оценки, выполнять свои функции, оценщики не выявили.

Внешнее устаревание - факторов, влияющих на объект оценки, оценщики не выявили.

Данные об уровне износа улучшений объекта оценки сведены в таблицу:

Таблица № 11		
Наименование	Адрес	Значение
Нежилое здание (трансформаторная подстанция) площадью 44,2 кв. м.	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Энергетиков 4	Нет данных

### 7.6. Текущее использование объекта оценки

Таблица № 12		
Наименование	Адрес	Текущее использование объекта оценки
Нежилое здание (трансформаторная подстанция) площадью 44,2 кв. м.	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Энергетиков 4	Не используется

### 7.7. Субъект права и балансовая стоимость объекта оценки

Таблица № 13	
Собственник	Государственной казенное профессиональное образовательное учреждение Томь-

	Усинский энерготранспортный колледж
ОГРН, дата присвоения ОГРН	-
Реквизиты	-
Балансовая стоимость	Нет данных

#### 7.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных, с указанием источников их получения

1. Информация о продажах коммерческой недвижимости торгового назначения, из открытых источников.
2. Данные о предложениях и продажах представленных в интернет ресурсах: <https://www.avito.ru>
3. Собственная база Оценщика.
4. Иная информация, собранная оценщиком и приведенная непосредственно в разделах отчета.

#### 7.9. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельство о государственной регистрации права;
2. Технический паспорт.

### 8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии со стандартом оценки ФСО-1 проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Для проведения оценки Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о территории местонахождения объекта оценки, уровне ее социально-экономического развития, политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

#### 8.1. Общие понятия и определения, используемые в отчете

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

## 8.2. Подходы к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

## 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки<sup>1</sup>

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира.
2. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами природных ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это обуславливает высокие перспективы экономического развития страны и благосостояния российского народа.
3. Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (месторождения нефтегазового сектора и электростанции, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность и ракетостроение, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, оборонный потенциал.
4. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция в государстве, социальное расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, сопомещения товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.
5. В течение последних двадцати лет вместе с ростом экономики развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически

<sup>1</sup> [http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/doc20131227\\_26](http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/doc20131227_26)

чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд. долл. США на 31.12.1999 до 581 млрд. долл. США на 13.03.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны. В этот же период в страну импортируются высокотехнологичные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента, что позволило удовлетворить внутренний спрос в высокотехнологичной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брендов.

6. Конец 2019 года «увенчался» появлением и быстрым распространением по всему миру новой коронавирусной инфекции COVID-19, от которой и на сегодня пока нет надежных средств лечения и вакцинации. Это повлекло введение по всей России, как и во всём мире, карантинных мер, остановку работы многих предприятий сферы обслуживания и грозит значительной деградацией и изменением структуры мировой экономики.



При этом, США – и самый крупный потребитель и нефтепереработчик, то есть, добыча обеспечивает, прежде всего, свой внутренний рынок (вышли на экспорт нефти лишь в ноябре 2019 года, впервые после 1953 года).

7. В результате падения мирового рынка нефти и сырьевой (нефтяной) специализации России в условиях доминирования доллара США в международных расчетах резко снизился курс рубля к доллару с 63 руб./долл.США 11.02.2020 года до 81 руб./долл. США 18.03.2020 года. Сейчас курс рубля повысился до 73-75 руб./долл.США.
8. С начала мая наблюдается восстановление экономики Китая и постепенное снятие карантинных мер в странах Европы. В России также было принято решение о поэтапном снятии ограничительных мер карантина с 12 мая.

**Основные экономические показатели России**  
(в сопоставимых ценах)

	За 2019 год	
	ед.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт за 2019 г., млрд рублей	110046,1	+1,3
Инвестиции в основной капитал за 2019 г., млрд рублей	19318,8	+1,7

	1 кв. 2020 г.	
	ед.	+/- % кв/кв
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		+2,3
Индекс промышленного производства		+1,5
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	282,6	+3,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,5	-4,0
в том числе, железнодорожного транспорта	214,8	-4,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2914,9	+4,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	816,9	-0,4
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США (за февраль)	46,6	-6,7
в том числе: экспорт товаров	28,1	-11,3
импорт товаров	18,5	+2,1
Реальные располагаемые денежные доходы за 1 кв. 2020 г. (кв/кв)		+0,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за февраль:		
номинальная, рублей	47257	+8,8
реальная		+6,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	-8,2
Ключевая ставка с 27.04.2020г.	5,5 %	
Инфляция по итогам апреля 2020 года (г/г)		+3,1
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-февраль 2020г., млрд руб.	1847,4	-29,6
Суммарная задолженность организаций на конец февраля	113398,5	+6,3
просроченная	4339,1	+12,9
Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 1 марта 2020г., трлн руб.	10,95	+7,8
Средства физических лиц, трлн руб.	30,8	+0,9

Объем кредитов, депозитов и прочих размещенных средств, предоставленных организациям, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на <b>1 марта</b> , трлн руб.	<b>66,2</b>	<b>+4,4</b>
Кредиты физическим лицам, трлн. руб.	<b>18,0</b>	<b>+17,8</b>
Исполнение консолидированного бюджета РФ <b>январь-февраль</b> , млрд руб. в т.ч доходы	<b>5,071</b>	<b>+1,7</b>
расходы	<b>5,213</b>	<b>+13,2</b>
Золотовалютные резервы на <b>01.05.2020</b>	<b>567,3</b>	<b>+15,3</b>
Объем строительно-монтажных работ в сопоставимых ценах, млрд руб.	<b>1562,5</b>	<b>+1,1%</b>
Ввод в эксплуатацию жилых зданий, млн. кв.м. общей площади	<b>20,5</b>	<b>+2,6</b>

## 9.2. Характеристика месторасположения оцениваемого объекта

### 9.2.1. Кемеровская область

	<p>Кемеровская область — область в южной части Западной Сибири России, Сибирский федеральный округ, образована 26 января 1943 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Расстояние от Кемерово до Москвы - 3482 км.</li> <li>• Административный центр области — город Кемерово.</li> <li>• Граничит с Новосибирской и Томской областями, Алтайским и Красноярским краями, республиками Алтай и Хакасия.</li> <li>• В Кемеровской области 20 городов, 19 районов.</li> <li>• Площадь 95,5 тыс. км².</li> <li>• Население — 553 076 чел. (2018). Совместно с другими городами (Топки, Берёзовский и другими) области образует Кемеровскую агломерацию с числом жителей более 685 тыс. человек. Большинство населения проживает в городах, имеются значительные территории с низкой плотностью населения. Национальный состав: русские, шорцы, татары, украинцы, чувашаи, немцы.</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

По экономическому потенциалу Кемеровская область - крупный территориально-производственный комплекс Российской Федерации. Небольшая по территории, компактная, с хорошо развитой сетью железных и автомобильных дорог, мощным многоотраслевым хозяйством Кемеровская область играет ведущую роль в экономике Сибири. Здесь сосредоточено около одной трети основных производственных фондов Западной Сибири.

Наиболее важные центры угольной промышленности - Междуреченск, Мыски, Прокопьевск, Березовский, Белово, Новокузнецк, Осинники, Ленинск-Центральный. Шахты и разрезы расположены в центральной части области, быстрыми темпами осваивается Ерунаковское угольное месторождение. На юге области развита металлургия и горнодобывающая промышленность (Новокузнецк, Таштагол). Также в области развито машиностроение (Юрга), химическая промышленность (Кемерово), тепловая энергетика (Белово, Калтан, Кемерово, Мыски).

#### 9.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки является нежилое здание (трансформаторная подстанция) площадью 44,2 кв. м., расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Мыски, ул. Энергетиков 4.

Задачей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Следовательно, для выполнения поставленной задачи целесообразно проведение анализа рынка объектов недвижимости.

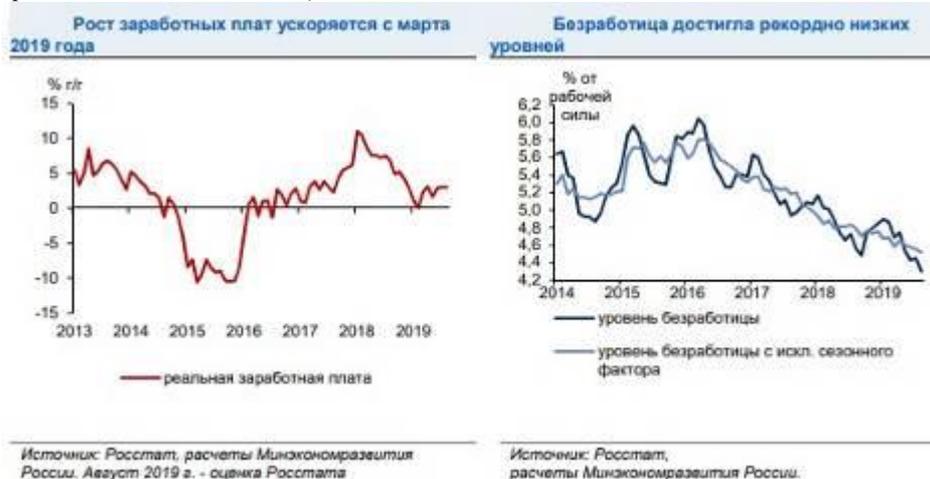
#### 9.3. Анализ рынка цен предложений по продаже нежилой недвижимости в период июля 2020 г. - ноябрь 2021 г.

В июле и августе 2019 года темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил соответственно 1,8 % и 1,6 процента. По итогам 2019 года рост ВВП ожидается на уровне 1,3 процента.

В разрезе компонентов использования в I полугодии 2019 г. наблюдалось замедление как инвестиционной, так и потребительской активности. Рост инвестиций в основной капитал в январе– июне 2019 г. составил 0,6 % (4,3 % в 2018 году). Наряду с ухудшением настроений бизнеса, значимым фактором замедления динамики капитальных вложений в I полугодии 2019 г. стало снижение бюджетных инвестиционных расходов (на 11,4 % в январе–июне 2019 г.), которое в I полугодии 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, внесло отрицательный вклад в темп роста инвестиций в основной капитал (0,9 процентных пункта). Вместе с тем в июле и августе 2019 г. наблюдался догоняющий рост инвестиционных расходов федерального бюджета – на 23,8 % в годовом выражении за два месяца (в результате отставание от предыдущего года сократилось практически до нуля). В целом по итогам 2019 года темп роста инвестиций в основной капитал оценивается Минэкономразвития России на уровне 2,0 % по сравнению с 4,3 % в 2018 году.



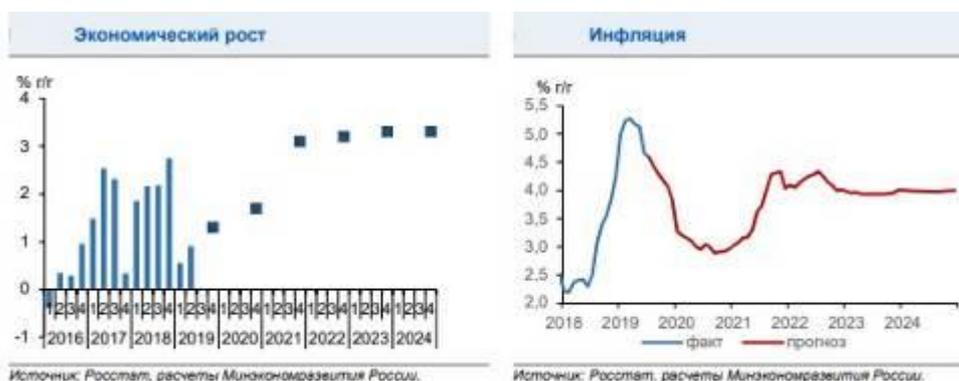
С начала 2019 года наблюдалось снижение потребительского спроса на товары и услуги. Оборот розничной торговли в январе–августе 2019 г. увеличился на 1,5 % (2,9 % в 2018 году). При этом в непродовольственном сегменте наблюдалось более выраженное замедление роста спроса. Оценка Минэкономразвития России роста оборота розничной торговли по итогам текущего года составляет 1,3 процента. Ситуация на рынке труда в текущем году характеризуется негативной динамикой численности рабочей силы, обусловленной снижением как численности занятых, так и численности безработных. Уровень безработицы с марта по июль 2019 г. с исключением сезонности оставался неизменным и составлял 4,6 % от численности рабочей силы. В августе 2019 г. уровень безработицы с исключением сезонности вновь обновил минимальное значение и составил 4,5 % от рабочей силы. В целом по итогам 2019 года безработица ожидается на уровне 4,6 % (4,8 % в 2018 году). Продолжающееся сжатие предложения на рынке труда поддерживает рост среднемесячной заработной платы на достаточно высоком уровне (7,3 % в номинальном и 2,3 % в реальном выражении за январь–август 2019 г., по предварительным данным Росстата).



В целом по итогам 2019 года рост реальной начисленной заработной платы прогнозируется на уровне 1,5 % (рост на 8,5 % по итогам 2018 года был обусловлен главным образом выполнением установленных указами Президента Российской Федерации целевых соотношений в части оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы). В то же время динамика реальных располагаемых доходов населения, несмотря на динамичный рост заработной платы, остается отрицательной (-1,3 % за I полугодие 2019 г.) на фоне возрастающего негативного вклада обязательных платежей, в том числе процентов за предоставленные кредиты. В результате рост реальных располагаемых доходов населения по итогам 2019 года сохранится на уровне предыдущего года и составит 0,1 процента.

#### Прогнозы.

В 2020 году в условиях охлаждения потребительского спроса, обусловленного нормализацией темпов роста потребительского кредитного портфеля, ожидается усиление дезинфляционного тренда. По прогнозу Минэкономразвития России, инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0 %, а по итогам года составит 3,0 процента. В дальнейшем по мере реакции на реализуемую денежно-кредитную политику и перебалансировки кредитного портфеля от потребительских кредитов к ипотечным и корпоративным ожидается возвращение инфляции к целевому уровню 4 % в 2021–2024 годах.



После замедления экономического роста в III квартале 2019 года прогнозируется, что годовой темп роста ВВП во втором полугодии 2019 года выйдет на уровень 1,5–2,0 % г/г под воздействием «догоняющего» роста бюджетных расходов (преимущественно инвестиционного характера), а также постепенного смягчения денежно-кредитных условий. В 2020 году прогнозируется, что темп роста ВВП сохранится на уровне 1,7 процента.

В 2020 году рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 5,0 %, что на 2,0 п.п. ниже апрельского прогноза Минэкономразвития России. Корректировка ожиданий по инвестициям на следующий год связана как с развитием кредитного цикла, так и с постепенным характером восстановления настроений бизнеса. В сценарные условия была заложена не реализованная в текущем году предпосылка о расширении кредитного портфеля банков в сегментах корпоративного и ипотечного кредитования. Кроме того, наблюдается сдвиг сроков реализации ряда важных инициатив, направленных на поддержку инвестиционной активности.



Рост тарифов на услуги теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, как и предельные индексы изменения платы граждан за коммунальные услуги в 2020–2024 годах, сохранятся на уровне, предусмотренном приятным в сентябре 2018 г. прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года с ориентацией на уровень инфляции.

Наиболее значимыми мерами государственной поддержки граждан, имеющих детей, являются:

- предоставление нуждающимся семьям (со среднедушевым доходом, не превышающим в 2019 году 1,5-кратную величину прожиточного минимума трудоспособного населения, с 2020 года – 2-кратную величину прожиточного минимума трудоспособного населения) ежемесячной денежной выплаты в связи с рождением первого ребенка, а также права на получение средств материнского (семейного) капитала в виде ежемесячных выплат на второго ребенка до достижения им возраста 1,5 лет (с 1 января 2020 г. – до 3 лет);
- предоставление семьям материнского (семейного) капитала при рождении второго ребенка;
- осуществление ежемесячной денежной выплаты на третьего ребенка до достижения им возраста 3 лет, установленной в субъектах Российской Федерации в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 606 «О мерах по реализации демографической политики Российской Федерации».

Поддержку рынку труда в 2020–2024 годах окажет предусмотренное Федеральным законом от 3 октября 2018 г. № 350-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам назначения и выплаты пенсий» (далее – закон № 350-ФЗ), увеличения возраста, по достижению которого возникает право на пенсионное обеспечение, что создает условия как для стабильного увеличения пенсий неработающих пенсионеров, так и для смягчения дефицита рабочей силы, вызванного объективными демографическими тенденциями.

**Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2022 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)**  
(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 4 по 16 февраля 2016 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016–2017 гг. и далее до 2025 г. В опросе приняли участие 31 эксперт из России и других стран.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Последний опрос (04-16.02.2016)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	-1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	68,9	68,2	68,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
<b>Предыдущий опрос (20.11-01.12.2015)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	-0,1	1,3	1,6	1,9	1,9	2,0	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,5	6,2	5,7	5,4	5,1	4,7	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	66,6	64,6	65,2	64,9	65,0	64,7	65,4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	55	60	64	67	69	73	75

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

(источник: <http://www.lrre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Анализ проведен на основании официальных данных, приведенных на сайте <https://kemerovskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoj/>, а также частных объявлений по аренде, размещенных в сети интернет.

Первичный рынок нежилой недвижимости представлен на рынке в ограниченном количестве, в нововозведенных объектах недвижимости.

Вторичный рынок нежилой недвижимости представлен предложениями частных лиц и организаций.

В связи с тем, что первичного рынка нежилой недвижимости выявлено не было, то выборка объектов была сформирована из вторичного рынка нежилой недвижимости представленного предложениями частных лиц и организаций.

По Кемеровской области рассмотрены частные предложения объектов недвижимости, предлагаемых к аренде в период июля 2020 г. - июня 2021 г.

Для анализа полученных данных использован удельный показатель цены предложения – руб./м<sup>2</sup>, для объектов недвижимости.



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 18.06.2021)
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	150 руб.	+ 53 руб. За м <sup>2</sup>	2 000 ... 300 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м <sup>2</sup> )	675 руб.	+ 186 руб. За м <sup>2</sup>	400 ... 416 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	477 руб.	+ 188 руб. За м <sup>2</sup>	200 ... 1 150 000 руб. за объект

#### Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
18 июня 2021	149.81	+12.02%	675.48	-2.29%	477.12	+0.82%
04 июня 2021	131.8	-36.34%	690.96	-1.22%	473.2	-0.36%
21 мая 2021	179.7	+1.85%	699.4	+1.55%	474.88	+1.01%
09 мая 2021	176.37	+7.13%	688.53	+0.88%	470.09	+0.94%
25 апреля 2021	163.8	-3.75%	682.45	-2.22%	465.67	+1.63%
09 апреля 2021	169.95	+20.98%	697.58	-3.74%	458.07	-3.87%
26 марта 2021	134.3	-15.56%	723.7	-6.67%	475.8	-4.27%
05 марта 2021	155.2	+0%	772	+0%	496.1	+0%
04 марта 2021	155.2	-5.54%	772	+1.32%	496.1	+0.67%
20 февраля 2021	163.8	+15.14%	761.8	+4.38%	492.8	+4.14%
05 февраля 2021	139	+9.42%	728.4	-3.79%	472.4	+3.05%
30 января 2021	125.9	-18.35%	756	+28.25%	458	+9.76%
15 января 2021	149	+17.52%	542.4	+14.42%	413.3	+20.59%
31 декабря 2020	122.9	+1.95%	464.2	-0.73%	328.2	-0.98%
18 декабря 2020	120.5	+0%	467.6	-9.64%	331.4	+12.76%
04 декабря 2020	120.5	+0%	512.7	+12.72%	289.1	+6.12%
20 ноября 2020	120.5	+10.04%	447.5	+7.75%	271.4	-19.31%
06 ноября 2020	108.4	+4.8%	412.8	-16.76%	323.8	+14.52%
23 октября 2020	103.2	-5.04%	482	-0.44%	276.8	-21.03%
09 октября 2020	108.4	+0%	484.1	-7.58%	335	-7.34%
24 сентября 2020	108.4	+18.08%	520.8	+0.6%	359.6	+3.84%
11 сентября 2020	88.8	-8.56%	517.7	-2.26%	345.8	+6.85%
28 августа 2020	96.4	+0%	529.4	-6.33%	322.1	+15.46%
13 августа 2020	96.4	+0%	562.9	+1.19%	272.3	-1.58%
31 июля 2020	96.4	+0%	556.2	-3.61%	276.6	-4.52%
17 июля 2020	96.4	+0%	576.3	+15.13%	289.1	+0%
03 июля 2020	96.4		489.1		289.1	

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования, при оценке максимальной продуктивности относят:

**1 метод: рассматривает объект оценки, требующий некоторых улучшений;**

**2 метод: рассматривает объект оценки, не требующий перестройки.**

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

**3 метод: Метод качественного анализа.**

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа включает:

- анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
- оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.

При присвоении баллов оценщик исходил из следующих принципов:

- Для объектов складского назначения наиболее целесообразным является размещение объектов в бизнес центре города, в районах коммерческой застройки. Существенными показателями являются удаленность от центра города, средней или большой площадью объектов, расположение на первых этажах зданий, наличие отдельного входа, класс и уровень отделки помещений, наличие парковки;
- Для объектов промышленного назначения наиболее целесообразным является размещение объектов в промышленной зоне города, близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям. Конструктивными особенностями является большая площадь помещения, наличие погрузочных эстакад, рамп доков, грузового лифта. Существенным преимуществом являются наличие на территории железнодорожных путей, погрузо-разгрузочных механизмов (кранов), наличие отопления в складских помещениях;
- Жилые объекты рекомендуется располагать в спальных районах города, в отдалении от магистральных дорог и районов промышленной застройки. Площадь объектов преимущественно не большая, требуется наличие комплекса инженерных систем (отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроосвещение, канализация, слаботочные системы – телефон, интернет, телевидение);
- Административные объекты располагается как в коммерческой, так и в жилой застройке на 1 этажах зданий, либо как отдельно стоящее помещение. Требуется наличие парковки. По каждому рассмотренному варианту использования с учетом местоположения недвижимости, составляется таблица, позволяющая рассчитать суммарно набранный балл. Таблица расчета наиболее эффективного варианта использования объекта оценки представлена ниже.

Расчет наиболее эффективного варианта использования объекта оценки

Таблица № 15

Параметры	Балы				
	Плохо (1 балл)	Неудовлетворительно (2 балла)	Удовлетворительно (3 балла)	Хорошо (4 балла)	Отлично (5 баллов)
<b>Жилые помещения</b>					
Общая площадь		1			
Объемно планировочные решения	1				
Транспортная доступность			1		
Наличие инженерных систем		1			
Общее физическое состояние	1				
Местоположение	1				
<b>Итого</b>					<b>10</b>
<b>Торговое помещение</b>					
Общая площадь			1		
Объемно планировочные решения			1		
Транспортная доступность			1		
Наличие инженерных систем			1		
Общее физическое состояние	1				
Местоположение			1		
<b>Итого</b>					<b>16</b>
<b>Промышленное помещение</b>					
Общая площадь		1			
Объемно планировочные решения		1			
Транспортная доступность			1		
Наличие инженерных систем		1			
Общее физическое состояние	1				
Местоположение			1		
<b>Итого</b>					<b>13</b>

#### **Вывод по тестированию наиболее эффективного использования:**

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является в качестве Нежилого здания (трансформаторная подстанция).

## **11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, Законом об оценочной деятельности Российской Федерации, Стандартами и правилами оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», при расчете рыночной или иной другой стоимости объектов оценки, оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы или обосновать отказ от использования. В рамках каждого из подходов оценщик самостоятельно определяет конкретные методы оценки.

### **11.1. Общие положения**

#### **11.1.1. Затратный подход**

Оценка затратным подходом основана на принципе замещения. Данный принцип подразумевает, что информированный инвестор не будет платить за собственность больше, чем стоимость аналога с равной полезностью. Таким образом, с помощью затратного подхода производится оценка стоимости восстановления (замещения) объектов оценки, включая улучшения (помещения/сооружения) и стоимости права пользования земельным участком, за вычетом

допущения на амортизацию, которое зависит от его физического состояния, функционального устаревания (снижения потребительских качеств) и внешней окружающей среды.

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

- Метод количественного анализа основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства помещения в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта;
- Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам) стоимость всего помещения рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов - фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы;
- Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного помещения. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.);
- Индексный способ расчета основан на цене объекта оценки на дату в прошлом, и переход при помощи использования ценовых индексов к цене объекта оценки на дату оценки.

#### 11.1.2. Сравнительный подход

**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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

- Метод качественных сравнений, оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

#### 11.1.3. Доходный подход

Данный подход основан на предположении о том, что стоимость недвижимости определяется современной стоимостью будущих доходов от ее использования. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. Особенностью, приносящей доход недвижимости, является наличие компонентов, не относящихся к недвижимости - мебели, приборов, оборудования и т.п., стоимость которых следует отделять от стоимости самой недвижимости. В основе указанного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод и преимуществ от владения недвижимой собственностью.

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

- Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата

капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

- Метод капитализации ренты единого объекта недвижимости применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

## 11.2. Обоснование выбора подходов и методов оценки

В настоящем отчете рассчитывается рыночная стоимость нежилого здания (трансформаторная подстанция) площадью 44,2 кв. м., расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Мыски, ул. Энергетиков 4.

### 11.2.1. Выбор подходов для определения рыночной стоимости объекта оценки

**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.

Таблица № 16			
Наименование метода	Требуемый набор информации	Набор информации в распоряжении оценщика	Вывод о применимости метода
Методы качественного сравнения	Информация о ценах продажи/предложении объектов недвижимости. Информация о технических характеристиках объектов	Т.к. метод является менее достоверным чем методы моделирования рыночного ценообразования и метод корректировок, его применение ограничено условием, невозможности применения методов рыночного ценообразования и метода корректировок.	Не применим
Методы моделирования рыночного ценообразования	Данные сегмента рынка оцениваемого объекта, для конструирования модели ценообразования, соответствующую рынку этого объекта	Не достаточное количество информация о продаже/предложении аналогичных объектов недвижимости.	Не применим
Метод корректировок	Информация о ценах продажи/предложении объектов недвижимости. Информация о технических характеристиках объектов.	Информация о продаже/предложении аналогичных объектов недвижимости.	Применим

Таким образом, проанализировав весь набор исходной информации, оценщик счит единственно возможным и удовлетворяющим требованиям п. 13 ФСО-1 использовать метод корректировок в рамках сравнительного подхода.

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

Таблица № 17			
Наименование метода	Требуемый набор информации	Набор информации в распоряжении оценщика	Вывод о применимости метода
Метод капитализации по расчетным моделям	Наличие информации о фиксированных и эксплуатационных затратах, резервах на замещение, потоков доходов, а также данных об ожидаемой динамике их изменения в будущем	Данные о фиксированных и эксплуатационных затратах, резервах на замещение	Поскольку метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Оценщик принял решение отказаться от использования данного метода, в связи с кризисным состоянием Российской экономики, что противоречит п.16 ФСО-1.
Метод прямой капитализации	Наличие информации о фиксированных и эксплуатационных затратах, резервах на замещение, потенциальном валовом доходе и т.д.	Данные о фиксированных и эксплуатационных затратах, резервах на замещение, потенциальном валовом доходе	Не применим, т.к. текущее состояние Российской экономики на основании проведенного «Анализа рынка» нестабильно, следовательно, оценить будущие потоки доходов от недвижимости прогнозировать не представляется возможным, что противоречит п.16 ФСО-1.
Метод дисконтирования денежных доходов	Наличие информации о фиксированных и эксплуатационных затратах, резервах на замещение, потенциальном валовом доходе и т.д.	Данные о фиксированных и эксплуатационных затратах, резервах на замещение	Не применим, т.к. текущее состояние Российской экономики на основании проведенного «Анализа рынка» нестабильно, следовательно, оценить будущие потоки доходов от недвижимости прогнозировать не представляется возможным, что противоречит п.16 ФСО-1.

Таким образом, проанализировав весь набор исходной информации, оценщик счит единственно возможным и удовлетворяющим требованиям п.16 ФСО-1 отказаться от использования доходного подхода.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Таблица № 18

Наименование метода	Требуемый набор информации	Набор информации в распоряжении оценщика	Вывод о применимости метода
Метод количественного анализа	Детальная информация об объекте оценки, а именно: количественные и качественные характеристики конструктивных элементов, внешней и внутренней отделки, системы инженерных коммуникаций, и других материалов, примененных при строительстве объекта оценки.	В связи с тем, что затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если есть возможность корректной оценки	Не применим
Поэлементный метод расчета	Количественная информация о показателях наиболее характерных конструктивных элементов (куб. м. кирпичной кладки, кв. м. кровельного покрытия и т.д.)	физического износа и когда недостаточно данных, необходимых для применения	Не применим
Индексный метод	Сметная документация на возведение объекта оценки	сравнительного и доходного подходов к оценке. Также Заказчиком не предоставлена информация о объеме (м3) объекта оценки.	Не применим
Метод сравнительной единицы	Количественные данные об общей площади и объеме, а также данные о конструктивных характеристиках объекта оценки		Не применим

**Таким образом, проанализировав весь набор исходной информации, оценщик счел единственно возможным и удовлетворяющим требованиям п.19 ФСО-1 отказать от использования затратного подхода.**

## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. При отсутствии информации о сделках, допускается использовать цены предложений. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения - покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего одинаковой полезностью.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж наиболее действителен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи (или ценам предложений). Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход теоретически неприменим.

В связи с тем, что в соответствии со ст.3 Федерального Закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, статистическая природа процесса формирования стоимости в условиях рынка определяет случайный характер ее значений, зависящих от влияния случайных факторов.

Описание стоимости как случайной величины соответствует закону распределения, который указывает вероятность появления каждого ее значения, т.е. стоимость по своей природе находится в интервале значений. Однако для практических целей требуется указать одно (точечное) значение, поэтому с научной точки зрения имеется системное противоречие между стохастическим (распределенным) характером стоимости и детерминированным (однозначным) описанием параметров определения стоимости для сделок, регулируемых гражданским законодательством и иными отраслями законодательства (уголовное, налоговое, таможенное и др.). Именно вероятностная природа рыночной стоимости и должна определять алгоритм действий, направленный к ее выявлению для конкретного объекта оценки. Это описывается в Стандартах оценки, в требованиях к процедуре ее проведения и содержанию Заключения. Следовательно, необходимо отыскать рыночную стоимость конкретного объекта в тех сегментах рынка, где она может проявиться. Поэтому и искать надо целенаправленно, по шагам, и эти шаги установлены стандартами. Для этого сначала устанавливается объект оценки, его характеристики, местоположение, назначение, текущее использование и прочее. Затем исследуется рынок аналогичных объектов, и выявляются зависимости, после чего делаются расчеты.

### 12.1. Выбор единицы сравнения

При применении сравнительного подхода на первом этапе, оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Сравнению подлежат какие-либо общие стоимостные показатели, называемые единицами сравнения.

В качестве единицы сравнения для оцениваемого объекта целесообразно использовать единицу площади, которая формируется из меры длины, численно равной длине международного эталона метра, согласно ГОСТ 9867-61 «Международная система единиц».

Все остальные единицы сравнения являются производными от единицы измерения 1 м., следовательно, в качестве единицы сравнения в целях данной оценки принято решение об использовании

## 12.2. Выбор объектов аналогов

Объектов, позиционируемые в качестве объектов – аналогов, будут являться подобные объекты, относящиеся к сегменту объекта оценки. Согласно проведенного анализа рынка на территории Кемеровской области подобраны следующие объекты – аналоги.

Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Адрес	Кемеровская обл., г. Мыски, ул. Энергетиков	Кемеровская обл., г. Мыски, микрорайон Притомский	Кемеровская обл., г. Мыски, микрорайон Притомский	Кемеровская обл., г. Мыски, микрорайон Притомский
Общая площадь, кв. м.	26	23	28	28
Цена предложения (аренды), руб.	80 000	65 000	100 000	150 000
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/myski/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_2222402889">https://www.avito.ru/myski/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_2222402889</a>	<a href="https://www.avito.ru/myski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_2259128772">https://www.avito.ru/myski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_2259128772</a>	<a href="https://www.avito.ru/myski/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_28_m_933187130">https://www.avito.ru/myski/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_28_m_933187130</a>	<a href="https://www.avito.ru/myski/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_28_m_2147423064">https://www.avito.ru/myski/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_28_m_2147423064</a>

## 12.3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с аналогичной недвижимостью.

В рамках данной оценки оценщиком приняты следующие элементы сравнения:

- местоположение и окружение;
- права иных лиц на объект оценки;
- физические характеристики (Площадь, объем и т.д.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- физическое состояние конструктивных элементов;
- тип помещения;
- состояние внутренней отделки;
- наличие коммуникаций;
- наличие отдельного входа;
- назначение;
- этаж расположения.

## 12.4. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта оценки

	Оцениваемый объект	Объекты сравнения	Анализ корректировок
Права собственности на недвижимость	Полный пакет правомочий	Полный пакет правомочий	Не требуется
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Не требуется
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Не требуется
Уторговывание	Рыночная стоимость	Цены предложений	Требуется корректировка на торг в размере 10,3% принята на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость». Под редакцией Лейфера Л.А.
Состояние рынка	Декабрь 2021	ноябрь 2021	Не требуется, информация актуальная
Местоположение	Кемеровская область, г. Мыски	Кемеровская область, г. Мыски	Не требуется
Физические характеристики	44,2 кв. м.	23 кв. м. – 28 кв. м.	Не требуется
Привлекательность местоположения	Хорошая	Хорошая	Не требуется
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Не требуется
Состояние конструктивных элементов	Хорошее	Хорошее	Не требуется
Состояние внутренней отделки	<b>Косметический ремонт</b>	<b>Косметический ремонт</b>	Не требуется
Назначение	нежилое	нежилое	Не требуется
Наличие коммуникаций	частичное	частичное	Не требуется

**Корректировка на уторговывание** - характеристика рынка, в частности скидки на торг, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренций и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной торговой недвижимости,

расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом. Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Скидка к ценам предложений/на торг для цен при неактивном рынке применена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л.А.

**8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков**  
**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
 Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

**Корректировка на физические характеристики** - площадь объектов является одним из факторов, влияющим на стоимость объектов. Влияние фактора масштаба заключается в том, что увеличение площади объекта при прочих равных условиях приводит к снижению стоимости единицы площади. Поэтому стоимость объекта-аналога подлежит корректировке на площадь.

Для недвижимости (продажа и аренда).

Корректировка на площадь (фактор масштаба) применяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л.А., стр.184, табл. 95.

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00	

Таблица № 21

	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4
Физические характеристики	44,2 кв. м.	26	23	28	28
Величина корректировки, коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00

**Корректировка на техническое состояние недвижимости**

Критерием оценки физического (технического) состояния отделки помещения в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Корректировка на техническое состояние (уровень отделки) недвижимости применена на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л.А., стр.236, табл. 135.

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Таблица № 22					
	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4
Физическое состояние конструктивных элементов	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Величина корректировки, коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00

**Корректировка на состояние внутренней отделки** – состояние отделки внутренних помещений офисно-торгового объекта оказывает влияние на его стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Поэтому при использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по состоянию отделки, следует использовать аддитивную поправку, равную разнице в стоимости ремонта объекта оценки и объекта-аналога.

**Типы ремонта (виды ремонтных работ)**

Таблица 151

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисно-торговых помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного, покрытия, шпатлевание стен с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать).

Вид ремонта	Характеристика
Эконом	Ремонт офисно-торговых помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объема работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.
Стандарт	Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпатлевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.
Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании. Премиум ремонт класса включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проёмов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надёжных конструкций и оригинального интерьера.

**Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м**

Таблица 155

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2550	-3675	-6390	-10821
	Косметический	2550	0	-1125	-3840	-8271
	Эконом	3675	1125	0	-2715	-7146
	Стандарт	6390	3840	2715	0	-4431
	Премиум	10821	8271	7146	4431	0

Таблица № 23					
	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
Состояние внутренней отделки, кв. м.	Требуется косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт
Величина корректировки		1 600	1 600	1 600	1 600

**12.5. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта оценки и расчет рыночной стоимости**

Таблица № 24						
Показатель	Единица изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес		Кемеровская обл., г. Мыски, ул. Энергетиков 4	Кемеровская обл., г. Мыски, ул. Энергетиков	Кемеровская обл., г. Мыски, микрорайон Притомский	Кемеровская обл., г. Мыски, микрорайон Притомский	Кемеровская обл., г. Мыски, микрорайон Притомский
<b>Цена предложения, руб.</b>	руб.	-	80 000	65 000	100 000	150 000
Общая площадь	кв.м.	44,2	26	23	28	28
Цена 1 кв.м.	Руб./кв.м.	-	3 077	2 826	3 571	5 357
<b>Право собственности на улучшения</b>		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, индекс		-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.	руб./кв.м.	-	3 077	2 826	3 571	5 357
<b>Условия финансирования</b>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, индекс			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.	руб./кв.м.		3 077	2 826	3 571	5 357
<b>Условия продажи</b>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, индекс			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.	руб./кв.м.		3 077	2 826	3 571	5 357
<b>Состояние рынка</b>		Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Корректировка, индекс			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.	руб./кв.м.		3 077	2 826	3 571	5 357
<b>Поправка на уторговывание</b>			Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка, %			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		3 077	2 826	3 571	5 357
<b>Местоположение</b>		Кемеровская обл., г. Мыски, ул. Энергетиков	Кемеровская обл., г. Мыски, ул. Энергетиков	Кемеровская обл., г. Мыски, микрорайон Притомский	Кемеровская обл., г. Мыски, микрорайон Притомский	Кемеровская обл., г. Мыски, микрорайон Притомский

		4				
Корректировка, индекс			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.	руб./кв. м.		3 077	2 826	3 571	5 357
<b>Привлекательность местоположения</b>		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка, индекс			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.	руб./кв. м.		3 077	2 826	3 571	5 357
<b>Транспортная доступность</b>		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка, индекс			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.	руб./кв. м.		3 077	2 826	3 571	5 357
<b>Физические характеристики</b>	кв.м.	44,2	26	23	28	28
Корректировка, индекс			1,10	1,10	1,10	1,10
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.	руб./кв. м.		3 385	3 109	3 929	5 893
<b>Состояние конструктивных элементов</b>		хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		3 385	3 109	3 929	5 893
<b>Состояние внутренней отделки</b>		Косметический ремонт				
Корректировка			0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		3 385	3 109	3 929	5 893
<b>Наличие коммуникаций</b>		частичное	частичное	частичное	частичное	частичное
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		3 385	3 109	3 929	5 893
Для выводов						
Количество корректировок	Шт.		1	1	1	1
Общая валовая коррекция	Руб.		-308	-283	-357	-536
То же, в % от цены продажи	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Приданные веса			1	1	1	1
Рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки	руб./кв. м.		4 078,68			
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.		180 278			

Обоснование вывода единого показателя рыночной стоимости заключается в придании каждому члену ряда скорректированных цен продаж весового коэффициента, учитывающего степень отличия объекта сравнения от оцениваемого объекта. При этом Оценщиком принимались во внимание диапазон разброса скорректированных цен продаж, количество корректировок для каждого объекта, общий процент корректировок и другие данные, влияющие на вес объектов сравнения. На основании их анализа вычисляется средневзвешенная стоимость за единицу сравнения и стоимость объекта оценки. Вес =1 придаем объекту аналогу № 1, 2, 3, 4.

Вывод: таким образом, рыночная стоимость нежилого здания (трансформаторная подстанция) площадью 44,2 кв. м., расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Мыски, ул. Энергетиков 4, определенная сравнительным подходом, составляет по состоянию на 01.12.2021 г., с учетом НДС: 180 278 рублей.

### 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В связи с тем, что рыночная стоимость объекта оценки, определена только по результатам сравнительного подхода, согласование результатов не требуется.

#### 14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки – нежилого здания (трансформаторная подстанция) площадью 44,2 кв. м., расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Мыски, ул. Энергетиков 4 определенная по состоянию на 01.12.2021 г. составляет округленно, с учетом НДС:

**180 278 (сто восемьдесят тысяч двести семьдесят восемь) рублей**

Без учета НДС:

**150 232 (сто пятьдесят тысяч двести тридцать два) рубля**

Оценщик

\_\_\_\_\_ /Челпанов М.Е./

м. п.

### 15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют Стандартам и правилам осуществления оценочной деятельности СРО «СИБИРЬ»;
- оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении оценки, соответствует профессиональным критериям СРО «СИБИРЬ».

Оценщик

\_\_\_\_\_ /Челпанов М.Е./

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Складорова Е.Н, Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
- Болдырев В.С., Федоров Л.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости», Конспект учебного курса, Изд-во «Азбука», М. – 1997;
- Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.Й., Рыбалко И. «Система экспертиз» и оценка объектов недвижимости». М., 2007. — 352 с.
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник — 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 44 с.
- Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. — 344 с.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
- Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. М.: 2006. — 268 с.
- Коростылев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, Изд-во «Русская Деловая Литература», М. – 1998;
- Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. — М., 2007. — 144 с.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ (в ред. Федерального закона от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016).
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л.А. Под редакцией Лейфера Л.А.
- Вольнова В. А. Обзор вариантов расчета корректировок про оценку недвижимости сравнительным подходом / В. А. Вольнова – Новосибирск: изд-во «СГУВТ», 2015 г.
- ВСН 58-88(р) «Положение об организации, проведении реконструкции, ремонта и технического обследования жилых зданий объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения».
- ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

Фото фиксация объекта оценки



Фото 1 – Объект исследования



Фото 2 – Объект исследования

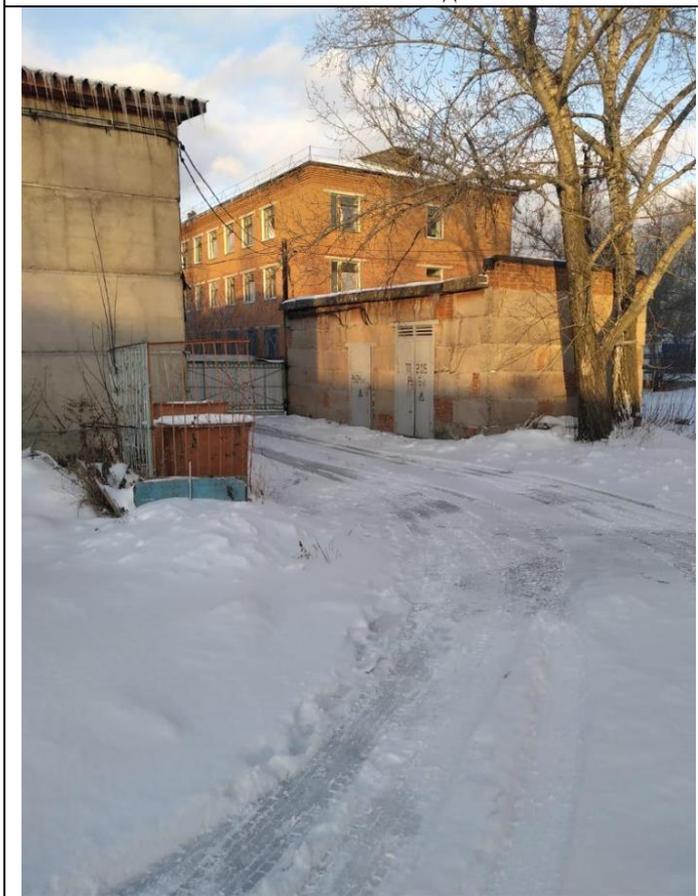


Фото 3 – Объект исследования

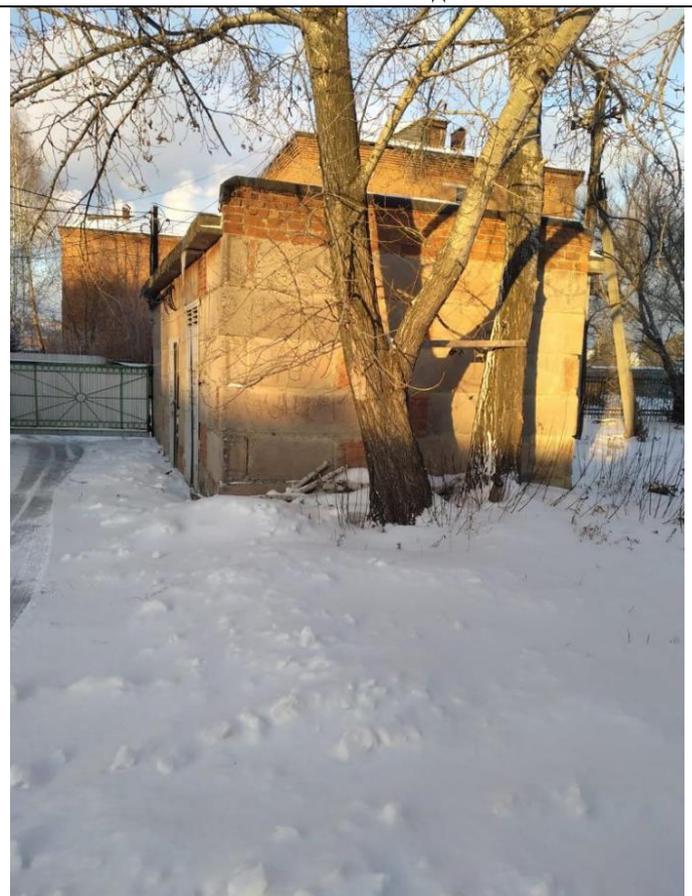


Фото 4 – Объект исследования



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Кемеровской области

повторное, взамен свидетельства: 42-АД №148730, дата выдачи 06.05.2013

Дата выдачи:

06.05.2015

**Документы-основания:** • Решение Территориального управления Министерства имущественных отношений РФ по Кемеровской области от 27.05.2004 г. № 3-2/345 «О закреплении за ГОУ СПО «Томь-Усинский горноэнерготранспортный колледж» объектов недвижимости на праве оперативного управления». Решение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Кемеровской области от 21.01.2005 г. № 3-2/20 «О внесении изменений в решение территориального управления МИО РФ по Кемеровской области от 27.05.2004 г. № 3-2/345».

**Субъект (субъекты) права:** государственное казенное профессиональное образовательное учреждение Томь-Усинский энерготранспортный техникум, ИНН: 4215000449, ОГРН: 1024201428987

**Вид права:** Оперативное управление

**Кадастровый(условный) номер:** 42-29-0103002:322

**Объект права:** Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 44,2 кв. м, инв.№ 1-1256/3, лит. АЗ, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Мыски, ул. Энергетиков, 4

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" декабря 2005 года сделана запись регистрации № 42-42-05/016/2005-713

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)  
42-42-05/016/2005-713

Барейниа Н. Н.

ДИРЕКТОР ТБ 007 12013  
КЕМЕРОВСЬКАЯ ОБЛАСТЬ

42 АЕ 146716



42

12.04.2011

**Государственное Предприятие Кемеровской области "Центр технической инвентаризации Кемеровской области" Филиал № 27 Бюро технической инвентаризации г. Мыски**  
Наименование ОТИ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на **Здание**  
(тип объекта учета)

**Трансформаторная подстанция**  
(наименование объекта)

**Нежилое**  
(назначение объекта)

**Адрес (местоположение) объекта:**

Субъект Российской Федерации	652845 обл Кемеровская	
Административный округ(округ)		
Город (пос.)	г. Мыски	
Район города		
Улица(ие)	ул. Энергетиков	
(или описание местоположения объекта)		
Дом №	4	Инвентарный № 2-1-1256
		Кадастровый №

**ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Кемеровской области**

Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства «15» апреля 2011 г. и ему присвоен инвентарный номер 83

Кадастровый номер 42:29:0103001:29:83

Юрьева А.Е.  
(ФИО руководителя/уполномоченного лица)

Подпись

Паспорт составлен по состоянию на 22 февраля 2011 г.

**Руководитель**



Пустошинская В.С.  
(Фамилия И.О.)

### I. Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, осуществляющего его правильность записи
22.02.2011	Федеральное государственное образовательное учреждение среднего профессионального образования Томь-Усинский горноэнерготранспортный колледж	Оперативное управление, Решение № 3-2/345 от 27.05.2004г., выданное Министерством имущественных отношений Российской Федерации территориальным управлением по Кемеровской области; Акт приема - передачи б/н; Решение № 3-2/20 от 21.01.2005г., выданное Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом территориальным управлением по Кемеровской области	1	

**СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН**

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-size: 2em; font-weight: bold;">5,20</div> <div style="text-align: center;"> <p style="font-size: 3em; font-weight: bold;">9,80</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">1 ЖБН</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">H=3,60</p> </div> <div style="text-align: right; font-size: 2em; font-weight: bold;">A4</div> </div>				
<p>ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Кемеровской области Сведения об объекте учета внесены в ЕГРОКС «15 апреля 2011» <u>Иванова И.И.</u> (ФИО руководителя/уполномоченного лица) Подпись</p>				
<p>Наименование ОТИ <u>Фиднал № 27 Бюро технической инвентаризации г. Мыски</u></p>				
<p>Ситуационный план</p>				
<p>Руководитель (уполномоченное лицо)</p>	<p>ФИО <u>Пустошидзе В.С.</u></p>	<p>Дата 22.02.2011 подпись</p>	<p>Адрес объекта обл Кемеровская, г. Мыски, ул. Энергетиков, д. 4</p>	<p>Лист: 1 Листов: 1</p>

## II. Экспликация земельного участка

по документам	Площадь участка			Незастроенная площадь			
	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	групп	
		51	0	0	0	0	

## III. Общие сведения

Назначение Нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность) 2

а) \_\_\_\_\_

б) \_\_\_\_\_

в) \_\_\_\_\_

г) \_\_\_\_\_

## IV Исчисление площадей и объемов здания и вспомогательных строений, сооружений

Номер на плане(литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительный объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
A4	Трансформаторная подстанция	9,8*5,2	51	51	3,6	184

## V. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
<b>Литера А4 Трансформаторная подстанция</b>		
Электроснабжение	Центральное	44,2

## VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

### Литера А4 Трансформаторная подстанция

Год постройки: 1982

Группа капитальности: III

Число этажей: 1

Число этажей надземной части: 1

Число этажей подземной части:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Число этажей подземной части:				
				Уд. вес конструктивных элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструктивных элемента после применения ценностных коэффициентов	Иное элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр8)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Железобетонный		17	1	17	30	5.1
2	Стены	Железобетонные		30	1	30	30	9
3	Перекрытия	Железобетонные		6	1	6	30	1.8
4	Кровля	Мягкая		7	1	7	30	2.1
5	Полы	Бетонные		7	1	7	30	2.1
6	Проемы			6	1	6	30	1.8
	Проемы дверные	Металлические						
7	Внутренняя отделка	Простая		5	1	5	30	1.5
8	Санитарно - электротехнические работы			18	1	18	30	5.4
	Электроосвещение	Проводка скрытая						
9	Прочие работы			4	1	4	30	1.2
	Въезд							
<i>Итого</i>				100		100		30

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{30*100}{100} = 30$

### VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.				Группа капитал.				Группа капитал.			
	Материал, конструкция				Материал, конструкция				Материал, конструкция			
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Кровля												
Полы												
Трассы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Точные работы												
Итого		100	*		100	*			100	*		
Износ, %												

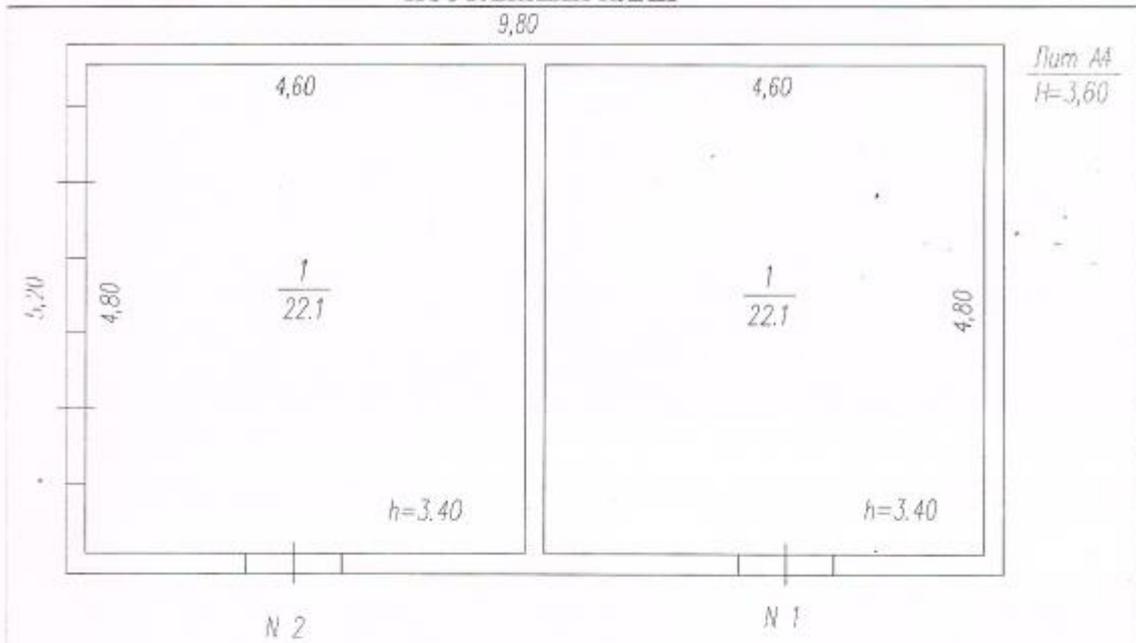
### VIII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.				Группа капитал.				Группа капитал.			
	Материал, конструкция				Материал, конструкция				Материал, конструкция			
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Кровля												
Полы												
Трассы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Точные работы												
Итого		100	*		100	*			100	*		
Износ, %												

### IX. Ограждения и сооружения (замощения)

№№ п.п.	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкция	Размеры		Площадь (кв. м)	№ сборки	№ таблицы	Стоимость изм. По таблице	Измеритель	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			Длина (м)	Высота, Ширина (м)									

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**



ФГУ «Земельная кадастровая палата»  
по Кемеровской области  
Сведения об объекте учета внесены в ЕГРОКС  
«15» апреля 2011 г.  
*Иринева И.С.*  
(ФИО руководителя/уполномоченного лица)  
Подпись

Наименование ОТИ Фиднал № 27 Бюро технической инвентаризации г.Мыски				
Поэтажный план				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО <u>Пустошицкий В.С.</u>	Дата 22.02.2011 подпись <i>В.С.</i>	Адрес объекта обл Кемеровская, г. Мыски, ул. Энергетиков, д. 4	Лист: 1 Листов: 1

**Х. Расчет инвентаризационной стоимости здания  
и его частей и служебных строений, сооружений**

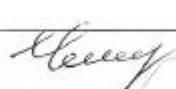
1	2	3	4	5	6	7	8-10			11	12	13	14	15	16	17
							Поправки к стоимости									
№ инвентаризационного листа	Наименование зданий, сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (1969 г.), руб.	Ценностной коэффициент	На отклонение от группы капитальности			Стоимость измерителя после применения ценностного коэффициента и поправок	Объем – куб.м. площадь – кв.м. кол-во – шт.	Восстановительная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Индекс, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Индекс измерения стоимости	Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта, руб.
<b>Литера А4. Трансформаторная подстанция</b>																
А4	Трансформаторная подстанция	19	67а	Объем	21.4	1				21.4	184	3938	30	2756	20.85	57469
<b>Итого Литера А4. Трансформаторная подстанция</b>														2756		57469

**Х. Общая стоимость (в рублях)**

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969	3938	2756					3938	2756
2011	82099	57469					82099	57469

**Особые отметки:**

Помещения 1 и 2 номера присвоены условно для выгрузки в ЕГРОКС. Перепланировка не выявлена, площадь уточнена. Приложен Приказ № 1684 от 28.12.2006г.

Исполнил  Чемерис И.В.

Руководитель  Пустошинская В.С.

### Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на **22.02.2011**  
 Назначение **Трансформаторная подстанция**  
 Назначение **Нежилое**  
 Кадастровый номер **42:29:00**  
 Адрес (местоположение) **обл Кемеровская, г. Мыски, ул. Энергетиков, д. 4**  
 Примечание:

#### Нежилые помещения

Литера по плану	Номер этажа	Тип этажа	Номер помещения	№ на плане	Наименование помещения	Тип площади	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь всех частей здания(комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м	В том числе площадь			Площадь помещений вспомогательного назначения(лоджии, балконы, веранды, террасы), кв.м	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общ. Польз. и др. по кв. в общ. пл.	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание
									Общая площадь основного (жилого) помещения	из нее	Полсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A4	1	Эт аж	1	1	Помещение	Нежилая площадь	22,1	22.1	22.1	22.1			3.40			
<b>Итого</b>								<b>22.1</b>	<b>22.1</b>	<b>22.1</b>						

A4	1	Эт аж	2	1	Помещение	Нежилая площадь	22,1	22.1	22.1	22.1			3.40			
<b>Итого</b>								<b>22.1</b>	<b>22.1</b>	<b>22.1</b>						

**Итого по литере А4 (1)**

Нежилая площадь	44.2	44.2	44.2		
<b>Итого</b>	<b>44.2</b>	<b>44.2</b>	<b>44.2</b>		

**Итого по этажу 1 (Этаж)**

Нежилая площадь	44.2	44.2	44.2		
<b>Итого</b>	<b>44.2</b>	<b>44.2</b>	<b>44.2</b>		

**Итого по литере А4 (категория Нежилые помещения)**

Нежилая площадь	44.2	44.2	44.2		
<b>Итого</b>	<b>44.2</b>	<b>44.2</b>	<b>44.2</b>		

**Итого по категории Нежилые помещения**

Нежилая площадь	44.2	44.2	44.2		
<b>Итого</b>	<b>44.2</b>	<b>44.2</b>	<b>44.2</b>		

**Итого по зданию**

Нежилая площадь	44.2	44.2	44.2		
Нежилая площадь					
<b>Итого</b>	<b>44.2</b>				

Руководитель  
 Исполнил  
 Проверил

\_\_\_\_\_

*Селев*

\_\_\_\_\_

Пустошинская В.С.  
 Чемерис И.В.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## Скриншоты используемых объектов аналогов

**Гараж**

Добавить в избранное Добавить заметку 27 ноября в 11:00

**80 000 Р** ~

Кредит наличными: Оформить в Тинькофф. Подробнее

**Показать телефон** в 961 хххххххх

**Написать сообщение**

**Алиса**  
Частное лицо  
На Авито с августа 2021

Подписаться на продавца

№ 2222402889, ☎ 1739 (+10)

**О гараже**  
Тип гаража: Железобетонный Охрана: Нет

**Расположение**  
Хемеровская область, Мысковский го., Мыски, ул. Энергетиков Скрыть карту >

hansgrohe  
ПОДАРКИ ОТ HANSGRÖHE ПРИ ПОКУПКЕ ОТ 40 000 Р  
ОФИЦИАЛЬНАЯ ГАРАНТИЯ  
8 800 350-96-94  
(бесплатно по России)  
shop.hansgrohe.ru

плита профиль  
НАДЕЖНАЯ ЗАЩИТА ВАШЕГО ДОМА  
Оформить Windows, перейдите в раздел "Параметры".

[https://www.avito.ru/myski/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_2222402889](https://www.avito.ru/myski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_2222402889)

**Гараж, 23 м²**

Добавить в избранное Добавить заметку 3 ноября в 09:11

**65 000 Р** ~

Кредит наличными: Оформить в Тинькофф. Подробнее

**Показать телефон** в 903 хххххххх

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Семён Михайлов**  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2019

Подписаться на продавца

№ 2259128772, ☎ 734 (+12)

**О гараже**  
Площадь: 23 м² Охрана: Нет  
Тип гаража: Железобетонный

**Расположение**  
Хемеровская область, Мысковский го., Мыски, микрорайон Тритомский Скрыть карту >

hansgrohe  
ПОДАРКИ ОТ HANSGRÖHE ПРИ ПОКУПКЕ ОТ 40 000 Р  
ОФИЦИАЛЬНАЯ ГАРАНТИЯ  
8 800 350-96-94  
(бесплатно по России)  
shop.hansgrohe.ru

Детские стульчики  
Антистатический коврик, перейдите в раздел "Параметры".

[https://www.avito.ru/myski/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_23\\_m\\_2259128772](https://www.avito.ru/myski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_2259128772)

www.avito.ru/myski/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_28\_m\_933187130

Кемеровская область, Мысковский го., Мыски, микрорайон Притомский

100 000 Р

Кредит от ГазпромбанкаПодробнее

Показать телефон  
в 991 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Катя Сурыгина  
Частное лицо  
На Авто с марта 2016  
Завершено 7 объявлений

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 933187130, ☎ 5276 (+1)

Описание

Продам гараж в общевсе Сибирь-3 г.Мыски поселок Грск Площадь 28 кв м.Есть яма Гараж просторный, сухой Частично не достроен Документы в порядке

Похожие объявления

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

[https://www.avito.ru/myski/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_28\\_m\\_933187130](https://www.avito.ru/myski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_933187130)

www.avito.ru/myski/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_28\_m\_2147423064

Гараж, 28 м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

14 ноября в 21:16

О гараже

Площадь: 28 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Кемеровская область, Мысковский го., Мыски, микрорайон Притомский

150 000 Р

Кредит от ГазпромбанкаПодробнее

Показать телефон  
в xxx-xxx-xxx-xxx

Написать сообщение

альберт  
Частное лицо  
На Авто с февраля 2021

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2147423064, ☎ 548 (+1)

Описание

Продам гараж в общевсе "Энергетик", 7\*4 метра в двух уровнях Подвал сухой Документы готовы

Акция проводится в сети магазинов "Телефоны" на территории РФ. Принадлежит к категории покупки акционной продукции "Эксклюзив" в формате "и клубника брусника" и регистрируется на сайте [www.don-styby.ru](http://www.don-styby.ru) с 12 часов 00 минут 01.11.2021 г. по 23 часов 59 минут 59.12.2021 г. по повременному времени. Общий период проведения Акции: с 01.11.2021 г. по 30.12.2021 г. - включая срок выдачи подарков и призов победителям. Информация об организаторе акции, правила ее проведения, количестве и видах призов и подарков по результатам акции, сроках, месте и порядке ее проведения на [www.don-styby.ru](http://www.don-styby.ru). 10 баллов на Выручай-карту равны 1 рублю. Касса: [www.don-styby.ru](http://www.don-styby.ru)

УЧАСТВОВАТЬ

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

[https://www.avito.ru/myski/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_28\\_m\\_2147423064](https://www.avito.ru/myski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_2147423064)

Диплом является документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на занятие нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1954

Министерство образования и науки Российской Федерации

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

11X 000352

Настоящий диплом выдан Челпанову  
Максиму Евгеньевичу

в том, что он(а) с 02 июля 2014 г. по 25 октября 2014 г.

принял(а) профессиональную переподготовку в (на) Новосибирском  
государственном университете экономики  
и управления «НИИХ»

по программе «Оценка стоимости  
предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от 25 октября 2014 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Челпанова

Максима Евгеньевича

на занятие профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель  
Аттестационной комиссии

Челпанов (подпись)

Город Новосибирск 2014



Саморегулируемая организация  
СОЮЗ оценщиков «СИБИРЬ»

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Челпанов Максим Евгеньевич**

является членом Саморегулируемой организации  
СОЮЗ оценщиков «СИБИРЬ»

Свидетельство № 1069

Дата вступления 02 ноября 2018 года

Президент  
СОЮЗа СРО «СИБИРЬ» Владимирова



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026384-1 « 28 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Челпанову Максиму Евгеньевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21г. № 210

Директор А.С. Бункин А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 28 » июля 20 24 г.

«24 февраля 2021 г.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Иванец»  
Россия, 654079, Кемеровская обл., г. Новокузнецк, пр. Металлурга, 25-14  
ИНН 4253306089, КПП 421701001, ОГРН 1124253001476  
р/с 40702810426170005929 в Кемеровское отделение №6615 ПАО Сбербанк г. Кемерово  
к/с 30101810500000000641, БИК 043207612.

**2. СТРАХОВЩИК:**

2.1. Страховое общество акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, 117997, г. Москва, ул. Пашковская, д.12, стр.2  
ИНН 7705042179, КПП 770501001  
р/с 40701310500020106642 в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», г. Москва  
к/с 301018104000000000225, БИК 044532225  
Филиал ПАО «Ингосстрах» в Кемеровской обл.  
650000, Кемеровская обл., г. Кемерово, ул. Невская, д. 15 «А»  
ИНН 7705042179  
Тел: (8-38-43) 322-090.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ  
ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «24» февраля 2021 года по «23» февраля 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям и в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Первого страхования, так и в течение срока второй записки (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА  
(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,  
ФРАНШИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по совокупности расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч и 00/100) рублей.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 26 000,00 (Двадцать тысяч и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «24» февраля 2021 года.

5.2. При наступлении страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (иногда не претензии), ставшие складными непредвиденных событий и несчастий, допущенных Страхователем (ошибочные, заключенных со Страхователем трудовой договор) после «24» февраля 2015 года.

**7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности описанных от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Принял страхования вступил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия вступилых Правил ему разъяснены и понятны.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (ошибочным, заключенным со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судах и в арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг адвокатов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, нарушений, допущенных Страхователем (ошибочным, заключенным со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и устное заявление Страхователя о том, что непреднамеренно ошибкой, нарушением его (ошибочным, заключенным со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**10. ТРЕТИЙ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:  
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;  
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (ошибками, заключенными со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных устных заявлений Страхователя или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией исполнена не полностью.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.  
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возмещение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьими лицами вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление и отнесение объектов оценки кадастровой стоимости.

Страхователь 

стр. 2 из 3

Страховщик 

стр. 1 из 3

Страхователь 



